

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende bepalingen	6
Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen	6
Artikel 1.2 Termijnen	13
Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente	13
2 De aanvraag bouwvergunning	15
Paragraaf 2.1 Gegevens en bescheiden.....	16
Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning [vervallen]	16
Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens [vervallen]	16
Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden [vervallen].....	16
Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen [vervallen]	16
Artikel 2.1.5 Het onderzoek naar bodemverontreiniging	16
Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning [vervallen].....	18
Artikel 2.1.7 Bouwregistratie [vervallen].....	18
Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen [vervallen]	18
Paragraaf 2.2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning.....	18
Artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.3 Procedurebepalingen	18
Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening [vervallen].....	19
Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen[vervallen].....	19
Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening [vervallen].....	19
Artikel 2.2.5 In behandeling nemen bodemonderzoek [vervallen]	19
Artikel 2.2.6 Bekendmaking van rechtswege verleende bouwvergunning [vervallen]....	19
Paragraaf 2.3 Welstandstoetsing	19
Artikel 2.3.1 Welstandscriteria [vervallen].....	19
Paragraaf 2.4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond.....	19
Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond	19
Artikel 2.4.2 Voorwaarden bouwvergunning	23
Paragraaf 2.5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen.....	24
Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen	25
Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling.....	26
Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer	26
Artikel 2.5.3 A Brandweeringangen	27
Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	28
Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn.....	28
Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn.....	29
Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn	29
Artikel 2.5.8 Ontheffing voor overschrijdingen van de voorgevelrooilijn	30
Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg	30
Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn, Afschuining van straathoeken	30
Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn	30
Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn.....	31
Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn	31
Artikel 2.5.14 Ontheffing voor overschrijdingen van de achtergevelrooilijn	32

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen	33
Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen	34
Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken	34
Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen.....	35
Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen	35
Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn.....	35
Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn.....	36
Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn	36
Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen	36
Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken.....	36
Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen	37
Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken	37
Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte	37
Artikel 2.5.28 Ontheffing voor overschrijdingen van de toegelaten bouwhoogte.....	37
Artikel 2.5.29 Ontheffing voor overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van een bestemmingsplan.....	38
Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen ...	41
 Paragraaf 2.6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties [vervallen]	45
 Paragraaf 2.7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen	45
Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding	45
Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet.....	45
Artikel 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet	45
Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering	46
Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering.....	48
Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen .	49
 3 De melding [vervallen]	50
 4 Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk	51
Artikel 4.1 Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden.....	51
Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden	52
Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie [vervallen]	52
Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw	53
 Artikel 4.5 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.....	53
Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken.....	53
Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten	53
Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein	54
Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein	54
Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder	54
Artikel 4.11 Bouwafval	55
Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden	58
Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen	59
Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming [vervallen].....	59
 5 Staat van open erven en terreinen, brandveiligheidsinstallaties, aansluiting op de nutsvoorzieningen	

en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte.....	59
Paragraaf 5.1 Staat van open erven en terreinen	59
Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen.....	59
Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer.....	59
Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.....	60
Paragraaf 5.2 Staat van brandveiligheidsinstallaties [vervallen].....	60
Paragraaf 5.3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen.....	60
Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding	60
Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet.....	61
Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet	61
Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering	61
Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering.....	62
Paragraaf 5.4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid	63
Artikel 5.4.1 Preventie.....	63
6 Brandveilig gebruik [vervallen]	63
7 Overige gebruiksbepalingen	63
Paragraaf 7.1 Overbevolking en slaappleaatsen	63
Artikelen 7.1.1 en 7.1.2 Overbevolking van woningen, woonwagens, woonketen, logiesgebouwen en logiesverblijven.....	63
Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen.....	64
Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens en woonketen.....	64
Paragraaf 7.2 Staken van het gebruik.....	64
Artikelen 7.2.1, 7.2.2 en 7.2.3 Verbod tot gebruik en staken van gebruik	64
Paragraaf 7.3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen	64
Artikel 7.3.1 Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming [vervallen]	64
Artikel 7.3.2 Hinder.....	70
Paragraaf 7.4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid	72
Artikel 7.4.1 Preventie	72
Paragraaf 7.5 Watergebruik	72
Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water.....	72
Paragraaf 7.6 Installaties	72
Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties	72
8 Slopen.....	73
paragraaf 8.1 Sloopvergunning	74
Artikel 8.1.1 Sloopvergunning	94
Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning.....	78
Artikel 8.1.3 In behandeling nemen	83
Artikel 8.1.4 Termijn van beslissing	84
Artikel 8.1.5 Samenloop van slopen en bouwen	84
Artikel 8.1.6 Weigeren sloopvergunning.....	85
Artikel 8.1.7 Intrekking sloopvergunning.....	87
paragraaf 8.2 Uitzonderingen op het vereiste van sloopvergunning	87
Artikel 8.2.1 Sloopmelding	87
Artikel 8.2.2 Overige uitzonderingen op het vereiste van sloopvergunning	89
paragraaf 8.3 Verplichtingen tijdens het slopen	90
Artikel 8.3.1 Veiligheid op het sloopterrein.....	90

Artikel 8.3.2 Op het sloofterrein verplicht aanwezige bescheiden.....	90
Artikelen 8.3.3, 8.3.4 en 8.3.5 Asbest.....	90
Artikel 8.3.3 Plichten van de houder van de sloopvergunning	90
Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloopt.....	90
Artikel 8.3.5 Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest.....	90
Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen [vervallen].....	91
paragraaf 8.4 Vrij slopen.....	91
Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen	91
9 Welstand.....	92
Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie.....	94
Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie.....	95
Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur.....	96
Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording.....	96
Artikel 9.5 Termijn van advisering.....	97
Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting.....	98
Artikel 9.7 Afdoening bij mandaat.....	98
Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht.....	99
Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken of standplaatsen.....	99
10 Overige administratieve bepalingen.....	100
Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning	100
Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklearde woning of woonwagen.....	101
Artikel 10.3 Overdragen vergunningen.....	101
Artikel 10.4 Overdragen mededeling [vervallen]	101
Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen	101
Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften	101
11 Handhaving [vervallen].....	102
12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen.....	103
Artikel 12.1 Strafbare feiten	103
Artikel 12.2 Overgangsbepaling bodemonderzoek.....	103
Artikel 12.3 Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen	103
Artikel 12.4 Overgangsbepaling (aanvragen om) gebruiksvergunning	104
Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopmelding [vervallen]	104
Artikel 12.6 Slotbepaling	104

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Asbest

Het Asbest-verwijderingsbesluit 2005(Stb. 2005, 704) verstaat onder asbest: de vezelachtige silicaten actinoliet (Cas-nummer 77536-66-4), amosiet (Cas-nummer 12172-73-5), anthofylliet (Cas-nummer 77536-67-5), chrysotiel (Cas-nummer 12001-29-5), crocidoliet (Cas-nummer 12001-28-4) en tremoliet (Cas-nummer 77536-68-6), alsmede produkten waarin die vezelachtige silicaten zijn verwerkt. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en de daarbij behorende toelichting.

Besluit indieningsvereisten

In dit besluit worden uniforme voorschriften gegeven over de wijze van inrichting en indiening van een aanvraag om bouwvergunning (Stb. 2002, 409 en gewijzigd bij Stb. 2005, 368).

Gemeenten mogen zelf geen (aanvullende) eisen meer stellen aan een aanvraag om bouwvergunning. In dit besluit is voorts de opsomming van de door burgemeester en wethouders in het register aan te tekenen gegevens overgeheveld van de wettekst zelf naar dit besluit.

Besluit bouwwerken

In dit besluit worden de vergunningvrije bouwwerken overgeheveld van de wettekst zelf naar het besluit. (Stb. 2002, 410 en gewijzigd bij Stb. 2003, 315 en Stb. 2004, 291).

Het besluit houdt tevens een forse verruiming in van de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen. Bovendien omvat dit besluit een uitwerking van een nieuwe categorie bouwwerken die licht-vergunningplichtig zijn. Van de jaarlijks onder de Woningwet 1992 aan preventief toezicht onderworpen bouwwerken zal naar verwachting ongeveer 25 % vergunningvrij, 37,5 % licht- vergunningplichtig en 37,5 % regulier vergunningplichtig worden onder de Woningwet 2002 (TK 1998-1999, 26 734, nr 3, p.31)

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit (Stb. 2001, 410). Correcties en aanvullingen van het geconverteerde Bouwbesluit en tevens de aanpassing van andere besluiten aan het Bouwbesluit zijn gepubliceerd in Stb. 2002, 203. In deze besluiten zijn de technische bouwvoorschriften op grond van de Woningwet (Stb. 2001, 518) opgenomen.

Bouwtoezicht

Vanaf 1 april 2007 geeft de Woningwet in artikel 100 expliciet de opdracht aan burgemeester en wethouders om zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk I tot en met IV van de Woningwet. Dit sluit aan bij de op grond van artikel 100 (oud) Woningwet bestaande centrale rol van de gemeente bij de vergunningverlening en handhaving ten aanzien van het bouwen en de staat van bestaande bouwwerken en brengt geen verandering in het uitgangspunt dat elke gemeente vrij is naar eigen inzicht de gemeentelijke organisatie in te richten en eventuele bestanddelen van het takenpakket van het bouwtoezicht uit te besteden. Op grond van het nieuwe artikel 100a Woningwet wijzen burgemeester en wethouders degenen aan die belast zijn met het bouw- en woningtoezicht.

Gebruiksoppervlakte

Het begrip gebruiksoppervlakte is ontleend aan het Bouwbesluit, artikel 1, begripsbepalingen. Het Bouwbesluit verwijst voor de inhoud van het begrip naar NEN 2580. Deze norm is ten aanzien van dit begrip geamendeerd bij ministeriële regeling van 22 mei 1992 (Nr. HJZ21592009, Staatscourant 27 mei 1992). De gebruiksoppervlakte is van belang bij de bepalingen omtrent overbevolking, hoofdstuk 7, paragraaf 1, van de Model-bouwverordening.

Tevens zijn gebruiksoppervlakten bepalend voor de in het kader van het Bouwbesluit te stellen eisen aan verschillende typen gebouwen. De aanvrager om bouwvergunning moet daarom bij de aanvraag opgave

doen van de gebruiksoppervlakten.

Bouwwerk en gebouw

De definitie van bouwen in artikel 1 van de Woningwet maakt gebruik van de als bekend veronderstelde term bouwwerk. De inhoud van de term bouwwerk wordt momenteel bepaald door de begripsomschrijving in de MBV 1965 en de jurisprudentie. Volledigheidshalve is de begripsomschrijving in de nieuwe MBV gehandhaafd.

De Woningwet maakt op diverse plaatsen onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, niet zijnde een gebouw. Het begrip gebouw is bepaald in artikel 1 van de Woningwet.

Zowel over het begrip bouwwerk als over het begrip gebouw is jurisprudentie ontstaan. De inhoud van de begrippen bouwwerk en gebouw is met de komst van de Woningwet van 1991 niet gewijzigd, waardoor de jurisprudentie op basis van de Woningwet van 1962 en de bouwverordening (MBV 1965) geldig blijft. Deze jurisprudentie is hierna vermeld.

Bij de interpretatie van de jurisprudentie op basis van de MBV 1965 moet rekening worden gehouden met de driedeling bouwvergunningplichtig, meldingplichtig en vrij bouwen. Alle vormen van bouwen, die niet in artikel 43 van de Woningwet als vrij bouwen of in het Besluit meldingplichtige bouwwerken als meldingplichtig zijn benoemd, zijn bouwvergunningplichtig.

Deskundig bedrijf

Het begrip deskundig bedrijf is uitsluitend van belang voor de toepassing van hoofdstuk 8 van deze verordening. Het begrip is gekoppeld aan hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 6, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. En dit is: een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat als bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Voor een uiteenzetting over de certificering van bedrijven wordt verwezen naar de algemene toelichting op het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Wat is bouwvergunningvrij bouwen?

Vanaf 2003 zijn de artikelen 43, eerste lid, onderdeel c, en 44, tweede lid, van de Woningwet ingrijpend gewijzigd. Een nadere uitwerking van die wijziging is opgenomen in het Besluit bouwwerken. Het vroegere Besluit meldingplichtige bouwwerken is komen te vervallen. De lijst van vergunningvrije bouwwerken uit het bedoelde eerste lid van artikel 43 van de Woningwet is ingrijpend gewijzigd. Voor een vrij uitgebreid overzicht van voorbeelden van de opnieuw gedefinieerde vergunningvrije bouwwerken, zie de met tekeningen geïllustreerde nota van toelichting bij het Besluit bouwwerken.

Wat is licht-bouwvergunningplichtig bouwen?

Meldingplicht voor bouwwerken is per 2003 opgeheven. De bouwwerken die onder de meldingsplicht vielen zijn grotendeels bouwvergunningvrij geworden.

Bovendien is een groot deel van de kleine vergunningplichtige bouwwerken komen te vallen onder de categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Bouwplannen waarvoor de licht bouwvergunningsplicht geldt, moeten van gemeentewege worden getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan, de welstandsregels en de eisen inzake de constructieveiligheid van het Bouwbesluit, alsmede voorzover van toepassing de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening. Wat betreft voorbeelden van de categorie bouwvergunningplichtige bouwwerken, kan de nota van toelichting bij het Besluit bouwwerken voor zichzelf spreken.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

De vraag wat moet worden verstaan onder een bouwwerk, een gebouw, bouwen e.d. in de zin van de Modelbouwverordening en wat niet, is reeds vele malen onderworpen aan het oordeel van de rechter.

Daardoor kan een uitvoerig overzicht van de jurisprudentie op dit artikel gegeven worden.

Bouwwerk algemeen

- Voor de betekenis van het begrip bouwwerk in de Woningwet is van meer gewicht dat door de Woningwet een aantal uiteenlopende belangen wordt beschermd, waaronder naast de belangen van veiligheid, hygiëne en huisvesting, ook het belang betrokken bij het uiterlijk van bouwwerken, zowel op zich zelf als in de omgeving. In overeenstemming daarmee is bij de mondelinge behandeling van het desbetreffende wetsontwerp in de Tweede Kamer opgemerkt dat het begrip bouwwerk 'alles en nog wat' kan omvatten.
HR 24 november 1972; BR 1973, 12; NJ 1973, 101; NG 1973, 608; OB 1973, XI.8.5.1.1, nr. 34062; Hof Arnhem 31 oktober 1978; BR 1978, 196.
- De wetgever heeft de inhoud van het begrip bouwwerk overgelaten aan het spraakgebruik. De definitie van artikel 1 van de bouwverordening kan in dezen als richtsnoer dienen.
Zie o.a. ARRS 5 september 1979; AB 1980, 32; ARRS 24 januari 1983, GS 6751.
- 'Plaats van bestemming' in de definitie van bouwwerk moet niet worden opgevat als 'plaats van voorkeur', doch veeleer als de plaats waarop de constructie wordt opgetrokken om aldaar te gaan functioneren, zodat bij voorbeeld buiten het regime van de bouwverordening vallen veelsoortig constructiewerk op industriële terreinen buiten de eigenlijke bouwplaats (prefabricatie e.d. en opslag van constructies die zonder ter plaatse gebruikt te worden bestemd zijn om elders te gaan functioneren).
Nu vaststaat dat de onderwerpelijke metaalconstructie is vervaardigd met de bedoeling hierin het carillon op te hangen en dit ter plaatse te doen spelen, is er geen twijfel mogelijk dat de constructie zich op de plaats van bestemming bevindt.
HR 19 juni 1970; BR 1970, blz. 386; OB 1970, XI.16, nr. 30369; NJ 1972, 453; Kg. Sneek 27 april 1973; NJ 1973, 365; BR 1973, 436.
- Een verrijdbaar of 'gemakkelijk' verplaatsbaar object moet in beginsel als bouwwerk in de zin van de Woningwet worden aangemerkt, wanneer het naar omvang, constructie en gebruik een plaatsgebonden karakter heeft.
HR 29 mei 1973; BR 1973, 595; NJ 1973, 337; OB 1974, XI.8.5.1, nr. 34110; NG 1974, 512; Rb. Utrecht 17 maart 1975; NJ 1976, 20; BR 1976, 246; ARRS 16 december 1980; BR 1981, 345; ARRS 21 juli 1983, A-31.3043 (1982)/21; ARRS 20 september 1986; RO 3.85.0135.
- Losstaande bouwwerken kunnen als één bouwwerk worden aangemerkt als zij krachtens één vergunning zijn gebouwd en functioneel nauw met elkaar verbonden zijn. (I.c. betrof het een vrijstaande schoorsteenpijp, behorend bij een stoomgemaal.) ARRS 20 augustus 1979; BR 1980, 10.

Als bouwwerk zijn onder meer aangemerkt de volgende 'verplaatsbare objecten':

- Een wooncaravan.
Hof Arnhem 7 mei 1968; BR 1968, 300; NJ 1969, 160; AB 1969, 429; OB 1969, XI.16.1, nr. 28673.
- Een sta-caravan.
ARRS 28 maart 1979; AB 1980, 76; GS 6587; NG 1980, 596;
ARRS 5 maart 1982, A-3.2901 (1980).
- Een friteskraam.
Hof Arnhem, 21 april 1977; NJ 1977, 77; BR 1977, 325.
- Een bloemenwagen.
ARRS 8 januari 1985; BR 1985, 373.
- Een toercaravan waarmee een vaste standplaats is ingenomen.
Wvd. vz. ARRS 19 juli 1983, RO 3.83.4172.
ARRS 21 januari 1986; GS 6842.
- Een sloopautobus die dienst doet als schaftlokaal en schuilgelegenheid.
HR 29 mei 1973; BR 1973, 595; NJ 1973, 337; OB 1974, XI.8.5.1, nr 34110; NG 1974, 512.
- Een (op één vaste plaats) staande tent met een oppervlakte van 242 m2 en een hoogte van 4 m.
Vz. ARRS 6 april 1978; BR 1978, 647.
- Een tuinhuisje dat als verkoopmodel stond opgesteld in een tuincentrum.

- ARRS 30 januari 1980; BR 1980, 599.
- Een demontabele loods bestemd voor de verkoop met een oppervlakte van 139 m².
ARRS 20 april 1978; BR 1978, 522.
- Een demontabele kas, met afmetingen van 15 x 5 m, bestaande uit een gebogen lichtgewicht frame dat is overspannen met plastic.
AARS 20 september 1986; RO 3.85.0135.
- Demontabele luifels aan een winkelpand.
Vz. ARRS 27 maart 1987; RO 3.87.1154/S 5301.
- Een draagluchthal die aan de onderkant bestaat uit een met wa-ter gevulde band waarmee de hal op zijn plaats wordt gehouden.
ARRS 9 december 1980; BR 1981, 342.
- Een bij een wegrestaurant geplaatste kraan waarvan de giek is vervangen door een reclamebord in de vorm van een raket.
ARRS 19 augustus 1983, A-31.2807 (1982)/19.
- Een verrijdbare op dubbelrail geplaatste portaalkraan, op een betonnen fundering.
ARRS 16 augustus 1983, A-32.5603 (1982).
- Een vlaggemast van 13 m.
Pres. Rb. Assen 12 augustus 1971; BR 1971, 551.
- Een verplaatsbaar zwembad.
Kg. Sneek 27 april 1973; BR 1973, 436; NJ 1973, 365.
- Containers, waarvan de een dient voor opslagdoeleinden en de ander als onderdak voor een c.v.-ketel.
ARRS 22 juni 1982; BR 1982, 825.
- Een verplaatsbare, demontabele terrasoverkapping die in de winter wordt afgebroken, bestaande uit twee in elkaars verlengde geplaatste, inklapbare delen van respectievelijk 10 m bij 5 m en 6 m bij 4 m, die rusten op vijf in de grond verankerde staanders heeft toch een plaatsgebonden karakter en is derhalve een bouwvergunningplichtig bouwwerk.
Vz. ARRS 12 augustus 1993, No. S03.93.3000.
- De onderhavige frituur-unit is een bouwwerk met een plaatsgebonden karakter, nu daaraan vier wieltjes met een diameter van 10 cm zijn gemonteerd op plaatsen waar contact met de ondergrond niet mogelijk is. Het verplaatsen kan daardoor alleen nog met behulp van een hijskraan plaatsvinden. Voorts ligt het in de bedoeling de unit blijvend te laten staan.
ARRS, 16 augustus 1993, AB 1994, nr. 345.
- Huurder heeft van 2 stacaravans een zomerhuis gemaakt. Het bouwwerk is door de maatvoering, alsmede de omstandigheid dat het zonder uitgebreide aanpassingen in het geheel niet over de weg als aanhangsel van een auto kan worden voortbewogen, aan te merken als een zomerhuis.
Vz. ABRs 14 januari 1994, R03.93.5862 en S03.93.4772; ABRs, 4 april 1995, R03.93.5862.
- Een paardecontainer is door ingraving met de grond verbonden en draagt een plaatsgebonden karakter. De container is hoofdzakelijk in theorie verplaatsbaar en is derhalve een bouwwerk.
ABRS 10 november 1994, R03.92.3274 en R03.92.3602.
- Een metalen constructie (9 bij 5 m) op wieltjes, met een zeil-doek afgedekt, die dient als opslagplaats voor hooi en stro is een bouwwerk gezien het plaatsgebonden karakter.
ABRS 8 augustus 1994, R03.89.2034.
- Een verrijdbare overkapping, aan drie zijden omsloten door wanden, met een oppervlakte van 75,6 m², gezien de omvang, constructie, gebruik en plaatsgebonden karakter. De omstandigheid dat de overkapping op wielen staat en enige meters kan worden verreden doet daaraan niet af.
ABRS 25 april 1995, H01.95.0114 en K01.95.0022.
- Een op een standplaats geplaatste woonwagen met een permanent, plaatsgebonden karakter.
ABRS 04 november 1996, R03.94.0111, JG 97.0017.

Voorts zijn onder meer als bouwwerk aangemerkt:

- Een benzinepompinstallatie, bestaande uit drie benzinepompen, vier tanks, leidingen, twee perrons en vier lichtmastjes, alles bijeen een oppervlakte in beslag nemend van ongeveer 12 bij 24 m.
HR 24 november 1971; BR 1973, 12; NJ 1973, 101; NG 1973, 608; OB 1973, XI.8.5.1.1, nr. 34062.
- Een woonboot die met de grond is verbonden.
Rb. Assen 28 mei 1974; BR 1975, 748.
- Een duiker in een weg.
HR 29 oktober 1974; BR 1975, 454; NJ 1975, 112.
- Waterstaatswerken, i.c. Oosterscheldewerken.
ARRS 20 januari 1984; BR 1984, 331; AB 1984, 193; GS 6769; NG 1984, 331.
- Een gedenkteken.
ARRS 24 januari 1983; GS 6751.
- Een vlonder van 8 m lang en 1 m breed.
ARRS 30 oktober 1979; BR 1980, 207; AB 1980, 217.
- Een 'neerklapbaar' zomerhuisje op geheide fundering.
ARRS 21 juli 1983, A-31.3043 (1982)/21.
- Een erfafscheiding van 1,50 m, bevestigd aan palen die 2,50 m van elkaar staan.
ARRS 28 november 1978; BR 1979, 200.
- Hekwerken, afschermingen, rietmatten.
ARRS 9 september 1977; BR 1978, 115; ARRS 24 februari 1978; BR 1978, 406; ARRS 10 december 1981; BR 1982, 314; ARRS 27 maart 1980, BR 1980, 704.
- Een carport van 240 x 450 cm, bestaande uit een op dwarsbalken rustende golfplaatbedekking, bevestigd op 4 palen die met een betonvoet in de vloer zijn bevestigd.
ARRS 13 januari 1981; BR 1981, 515.
- Speeltoestellen.
ARRS 11 juni 1985, RO 3.83.7004.
- Een tijdelijke (zes maanden) portiersloge (porto-cabin, met een afmeting van 3x3x2,75) met een slagboom.
Vz. ARRS 2 maart 1993, S03.93.0111 en S03.93.0112.
- Houten schotten met een hoogte van 1 à 2 meter en lichtmasten met een hoogte van zes meter. Dat de houten schotten een-voudig verwijderd kunnen worden en dat deze niet aard en/of nagelvast met de grond verbonden zijn doet, in aanmerking genomen het plaatsgebonden karakter, daaraan niet af.
ARRS 11 januari 1993, R03.89.6929.
- Een in de tuin ingegraven (atoom)schuilgelegenheid, bestaande uit een tank van 7 m lengte en 2,2 m doorsnede, die thans in gebruik is als watertank.
ARRS 9 januari 1987; RO 3.85.0723.
- Een aanlegsteiger langs de wal in een gracht, mede gezien de aard en omvang van dit object.
Wvd. vz. ARRS 19 januari 1987; RO 3.86.7570/S 1779.
- Een (inklapbaar) terrasscherm bij een hotel-café-restaurant, bedoeld om de terrasbezoekers te beschermen tegen zon en regen.
ARRS 11 maart 1988, RO 3.86.5649.
Opmerking. Uit deze uitspraak valt impliciet af te leiden, dat een zonnescherm van een soortgelijke omvang voor een winkel eveneens een bouwwerk is.
- Een verrolpoort alsmede een afrastering.
ARRS 29 maart 1988, W/RvS/R.3.129/88.
- Een draagconstructie voor een lichtreclame, bestaande uit een in de stoep verankerde buis. De aan een pand aangebrachte lichtreclame steunt aan de ene zijde op de buis.
ARRS 22 april 1988, GS 6863.
- Antennes, horizontaal aangebracht op een reeds met bouwvergunning geplaatste antennemast met verticale antenne. De grootste horizontale antenne bestond onder meer uit twee sprieten van elk 7 meter lengte, die met een tussenruimte van ongeveer 5 meter evenwijdig aan elkaar waren aangebracht en konden worden gedraaid met behulp van een elektromotor.

- Vz ARRS 9 augustus 1988; KG 1988, 50.
- Een balkonhek op de uitbouw van een woning.
ARRS 20 oktober 1988.
- De in de tuin aangebrachte keermuurtjes, beschoeiingen en vlonders worden, gezien hun constructie en afmetingen, aangemerkt als (bouwvergunningplichtige) bouwwerken.
ARRS 25 november 1993, R03.91.0529.
- Reclamebord op het dak, bestaande uit twee in V-vorm tegen elkaar geplaatste borden van 3 bij 6 m, is gelet op omvang, constructie en plaatsgebonden karakter een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk.
Vz. ABRS 14 maart 1994, AB 1994, nr. 431, RB actueel 1994\9, p. 3.
- Een mestzak, met daarin een roerstaaf die verankerd is in een in de grond geplaatste betonnen plaat van ongeveer 1 m², is gezien het plaatsgebonden karakter een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk.
Vz. ARRS 29 maart 1994, R03.93.4934; S03.93.3858
- Reclamebanier, die qua lengte twee volledige bouwlagen van circa 4 meter hoog per laag bestrijkt en derhalve een lengte van circa 8 meter heeft, moet gelet op de omvang en constructie – waarbij mede in aanmerking is genomen de permanente aanwezigheid van de banier – worden aangemerkt als een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk. Indien het geacht wordt een verandering van een bestaand bouwwerk te betreffen, kan deze verandering bezwaarlijk worden beschouwd als een verandering die uit esthetisch oogpunt van ondergeschikte betekenis is.
Rb. 's-Gravenhage 20 april 1994, KG 1994, nr. 186.
- De in het geding zijnde reclame-installatie en de draagconstructie (omvang 7,50 bij 4,00 m) vormen één geheel. Gelet op de omvang moet dit worden beschouwd als een bouwwerk. Ook indien de reclame-installatie niet als een zelfstandig bouwwerk kan worden gezien, maar geacht zou moeten worden een verandering van een bestaand bouwwerk te betreffen, dan kan deze verandering, gezien de omvang in verhouding tot het gebouw waarop het is aangebracht, bezwaarlijk als van ondergeschikte betekenis worden beschouwd.
ABRS 27 april 1995, R03.92.1653.
- Een jollenvlonder waarvan de afmeting 1,65 x 4,5 m bedraagt, bestaande uit een aantal planken, aangebracht op balken die vervolgens steunen op zes palen in de grond, gezien de constructie en het plaatsgebonden karakter.
ARRS 10 oktober 1995, R03.91.1601.
- Een reclamebord van ongeveer 1,5 x 0,5 meter, staande op twee palen van 1 meter.
Pres. Rb. Zwolle 14 november 1995, Awb 95/6335.
- Het aanbrengen van lichtreclame (logo van een woningstichting), gelet op de afmetingen en constructie.
ABRS 28 december 1995, R03.93.3712.
- Demontabele terrasoverkapping, gelet op de constructie, omvang, gebruik en plaatsgebonden karakter.
ABRS 19 februari 1996, R03.92.3878.
- Een vaandel van 3,00 m hoog en 0,80 m breed, aan de boven- en onderzijde bevestigd aan en tegen de gevel gemonteerde houder (beugel).
ABRS 13 mei 1996, BR 1996, 654, m.nt. Weerkamp.

Niet als bouwwerk zijn onder meer aangemerkt:

- Een waterleiding, bestaande uit een stelsel van met elkaar verbonden buizen die gewoon in de grond zijn gelegd op een diepte van circa 1,25 meter onder het maaiveld en die niet rusten op een fundering.
Kg. Terneuzen 30 maart 1971; BR 1972, 416; NJ 1972, 258.
- Een olieleiding, bestaande uit stalen buizen met een diameter van 60 cm die zonder fundering worden ingegraven met een minimale gronddekking van circa 1,25 meter.
KB 8 maart 1974; OB 1974, XI.8.5.1.1, nr. 34736; NG 1974, S 112; BR 1974, 602; KB 25 maart

- 1974; AB 1974, 510; Hof Den Haag 8 maart 1974; NJ 1974, 534; BR 1975, 141; OB 1974, III.3.1, nr. 34732; NG 1974, S 112; KB 3 september 1984; BR 1984, 896.1.
- Een oever- en terreinverharding als trailerhelling.
KB 25 april 1974, S 279; OB 1975, XI.8.5.1.1, nr. 36102; NG 1975, S 120.
 - Damwanden als tijdelijke hulpwerken voor het bouwen.
Rb. Rotterdam 6 mei 1981; BR 1981, 691.
 - Een skibaan, bestaande uit een vlechtwerk van dunne kunststofmatten, die met een vilten onderlaag is uitgespreid over een enigszins door ophogingen en afgravingen aangepaste aarden helling. De skimat werd alleen 's winters neergelegd.
ARRS 5 november 1981; BR 1982, 143.
 - Een voertuig, waarmee alleen tijdens kantooruren standplaats wordt ingenomen en dat buiten deze uren wordt gestald in een elders gelegen garage. Daaraan doet niet af dat het voertuig gedurende de tijd dat het is geparkeerd op standplaats, aangesloten wordt op het telefoonnet en op het distributienet van de elektriciteitsmaatschappij.
Rb. Utrecht 17 maart 1975; NJ 1976, 20; BR 1976, 246.
 - Een halfronde tent van plastic doek, steunend op een licht frame (boogkas) met een hoogte van omstreeks 2 m en een breedte van ongeveer 4 m.
ARRS 1 december 1980; A-3.2995 (1979).
Zie echter anders ARRS 20 september 1986; RO 3.85.0135.
 - Een caravan die niet voortdurend op hetzelfde terrein geplaatst is.
Vz. ARRS 15 juli 1983, RO 3.83.3881/15.
 - Een waterbassin voor een tuinbouwbedrijf.
ARRS 18 november 1985, RO 3.85.6258/S 6709.
Zo ook ARRS 26 januari 1987, RO 3.84.2394, W/RvS/R.3.110/88, met betrekking tot een waterbassin van plasticfolie en gebruikte autobanden.
 - Drijvende objecten, zoals een botenloods en een woonschip.
Hof Arnhem 6 juni 1972; BR 1972, 574; NJ 1973, 209; HR 10 april 1975; NJ 1975, 274.
 - Twee keetwagens in gebruik als studie- en opslagruimte door zoon van eigenaar perceel waarop de wagens staan, hebben geen bestemming met een plaatsgebonden karakter. Volgens appelland zullen deze wagens gebruikt gaan worden voor veldonderzoek door de zoon in verband met zijn studie.
Door diverse omstandigheden zijn de wagens enkele jaren (november 1984 – datum uitspraak) op het perceel gestald.
ARRS 8 maart 1987; W/RvS/R.3.181/87; AB 1987, 373.
NB: Een omstreden uitspraak! Een intentie, die thans niet door de feiten kan worden onderbouwd, wordt doorslaggevend geacht.
 - Een drijvende villa, een zogenaamde marina, bestaande uit een als woning ingerichte en uitzierende opbouw, geplaatst op een betonnen bak, een caisson.
Vz. ARRS 6 augustus 1992, Gst 6968/8.
 - Een mestbassin bestaande uit een open kuil in de grond (de uitgegraven grond wordt als dijk gebruikt), waarvan de bodem en wanden worden bekleed met kunststoffolie kan niet worden getypeerd als het oprichten of plaatsen van een bouwwerk. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in de zin van artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
Wvd. Vz. ARRS 2 februari 1993, No. S03.93.0204.
 - Afvalcontainers met een afmeting van circa 1,10 x 1,30 x 1,30 m kunnen gelet op de geringe omvang niet als bouwwerken worden beschouwd waarvoor een bouwvergunning noodzakelijk is.
Pres. Rb. Amsterdam, 10 februari 1994, KG 94/353G.
 - Een berg aarde is geen bouwwerk.
Wvd. Vz. ABRS 28 februari 1994, AB kort 1994, nr. 467.
 - Een (mest)bassin met de afmetingen 41,40 x 31,00 x 3,20 m, bestaande uit aarden dijken, afgedekt met folie, is geen bouwwerk. De omstandigheid dat het bassin is voorzien van een zeildoek ter

- afdekking en van de nodige technische installaties voor (onder andere) de aan- en afvoer van mest, noch het feit dat om het bassin een hekwerk is geplaatst, leidt tot een ander oordeel.
Wvd. Vz. ABRS 30 juni 1994, RO3.93.4962 en S03.04.0355.
- Naar het oordeel van het Hof zijn de geringe afmetingen van de container, bestemd voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, en de wijze waarop hij los van de straat is geplaatst en verplaatsbaar is, redenen waarom de container naar gangbare opvattingen niet als een bouwwerk in de zin van de bouwverordening kan worden aangemerkt.
Hof Amsterdam 22 december 1994, 384/94 KG.
 - Een onderheid terras.
ABRS 17 februari 1995, BR 1995, p. 571.

Als gebouw in de zin van de Woningwet zijn onder andere aangemerkt:

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, sub c, van de Woningwet (B-III).

Niet als gebouw werden o.a. aangemerkt:

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, sub c, van de Woningwet (B-III).

Woning

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, van de Woningwet (B-III).

Aan of uitbouw

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 42 van de Woningwet (B-III).

Bijgebouw

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 42 van de Woningwet (B-III).

Over meldingsplichtig bouwen

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 42 van de Woningwet (B-III).

Over vergunningvrij bouwen

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 43 van de Woningwet (B-III).

Artikel 1.2 Termijnen

Artikel 145 Gemeentewet bepaalt dat op termijnen, gesteld in een gemeentelijke verordening, de artikelen 1 t/m 4 van de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing zijn, tenzij in de verordening anders is bepaald. Artikel 1.2 is nu overbodig geworden, daar dit artikel ook de Algemene termijnenwet van toepassing verklaarde op de bouwverordening.

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

Algemeen

Sinds 1965 is hier te lande een Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht, die – na een intussen verstreken overgangperiode – voor een gebied buiten de bebouwde kom een planologische regeling door middel van een of meer bestemmingsplannen verplicht stelt. De stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening zijn sindsdien enerzijds vooral van belang voor het gebied binnen de toenmalige bebouwde kom en anderzijds ter eventuele aanvulling op de voorschriften van het bestemmingsplan buitengebied. Binnen de toenmalige bebouwde kom kunnen overigens op vrijwillige basis of vanwege de aanwezigheid van een wettelijk beschermd monumentaal stads- of dorpsgezicht eveneens bestemmingsplannen vigeren, in welk geval de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening ook binnen de desbetreffende delen van de bebouwde kom slechts dienen ter eventuele aanvulling op de voorschriften van dergelijke bestemmingsplannen.

Gezien het voorgaande was het in 1965 veelal wenselijk om een indeling van de gemeente in zones te maken in de bouwverordening, waardoor een zinvol onderscheid kon worden gemaakt tussen de stedenbouwkundige voorschriften voor de toenmalige bebouwde kom en voor het destijds landelijke gebied. Het is praktisch om een dergelijke zone-indeling aan te geven op een bij de bouwvergunning behorende kaart. Een verwijzing naar het begrip 'bebouwde kom', zoals dat voorkomt in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, lijkt niet gewenst, omdat daaruit geen voldoende nauwkeurige begrenzing kan worden afgeleid. De bedoelde, bij de bouwverordening behorende, kaart tevens worden gebruikt om op overzichtelijke wijze de eventuele gebieden aan te duiden die zijn vrijgesteld van welstandstoezicht.

In het algemeen bleek er in de loop der jaren behoefte te bestaan aan continuïteit in de stedenbouwkundige voorschriften, vooral in de voorschriften voor de ligging van de rooilijnen en die voor de maximumbouwhoogten. Daarom zijn in veel gemeenten de begrenzingen van de bebouwde kom en die van het buitengebied gelijk gehouden bij de overgang van de bouwverordening 1965 naar de bouwverordening 1992. Het spreekt vanzelf dat daardoor het begrip 'bebouwde kom' in de zin van de bouwverordening meestal verschilt van het begrip 'bebouwde kom' in de zin van de wegenverkeerswetgeving of in de zin van artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, zoals dit per 3 april 2000 is gewijzigd.

Bij de herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1985 zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening overigens belangrijker geworden. Toen is de figuur van het globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsplicht ingevoerd, waarin ter plaatse wordt uitgegaan van een volledige aanvullende werking van de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening. Veel onduidelijkheden in de afbakening van de werkingssfeer van het bestemmingsplan aan de bouwverordening zijn bovendien verdwenen bij de komst van (artikel 9 van) de Woningwet in 1992, met name ten aanzien van bestaande bestemmingsplannen die in het verleden onbewust onvolledig blijken te zijn vastgesteld. Tevens lijken de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening vanaf 2003 nog belangrijker te zijn geworden, omdat de vroegere meldingsplichtige bouwwerken niet onder de werking van de (stedenbouwkundige voorschriften van de) bouwverordening vielen, maar de huidige licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken wel. Door dit alles kan een duidelijke afbakening van de bebouwde kom in de zin van de bouwverordening in relatie tot eventuele plangrenzen en grenzen van 'welstandsvrije'gebieden van groter gewicht blijken dan in vroeger jaren.

Alternatief 1

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin geen – al dan niet binnenstedelijke – zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en waarin ook geen gebied is vrijgesteld van welstandstoezicht.

Alternatief 2

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin een – al dan niet binnenstedelijke – zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en waarin geen gebied is vrijgesteld van welstandstoezicht.

Alternatief 3

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin geen – al dan niet binnenstedelijke – zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, maar wel een gebied dat – geheel of voor bepaalde categorieën bouwwerken – is vrijgesteld van welstandstoezicht, bijvoorbeeld een havengebied of een terrein voor zware industrie.

Alternatief 4

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin een – al dan niet binnenstedelijke – zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en ook een gebied dat – geheel of voor bepaalde categorieën bouwwerken – is vrijgesteld van welstandstoezicht, bijvoorbeeld een havengebied of een terrein voor zware industrie.'

2 De aanvraag bouwvergunning

Algemeen

In hoofdstuk 2 van de MBV zijn alle artikelen verzameld, die betrekking hebben op de aanvraag om bouwvergunning. In de Woningwet is een nieuw artikel 40a opgenomen, waarin wordt bepaald dat bij een algemene maatregel van bestuur voorschriften worden gesteld omtrent de daarbij over te leggen bescheiden. Dit is het Besluit indieningsvereisten geworden. De voorschriften van dit besluit zijn limitatief, waardoor de tot de achtste serie wijzigingen van de Modelbouwverordening in paragraaf 1 en enkele in paragraaf 2 opgenomen artikelen zijn komen te vervallen. Er is geen materiele wijziging beoogd ten opzichte van deze vervallen artikelen. De overige paragrafen van hoofdstuk 2 bevatten inhoudelijke criteria, waaraan de aanvraag om bouwvergunning wordt getoetst c.q moet voldoen.

De wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen Openbaar Bestuur (BIBOB), Stb. 2002, 347, en het daaraan gekoppelde Besluit BIBOB, Stb. 2003, 180 zijn per 1 juni 2003 in werking getreden (Stb 2003, 216). Deze wet houdt in dat na ontvangst van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning, door b&w wordt beoordeeld of omtrent de aanvrager een integriteitsadvies wordt gevraagd bij het Bureau BIBOB. Dit bureau

ressorteert onder het ministerie van Justitie en is bevoegd om onderzoek te doen naar de antecedenten van de aanvrager –zowel natuurlijke als rechtspersonen- en naar de herkomst van de gelden waarmee het bouwproject wordt gefinancierd. Een negatief advies kan voor b&w aanleiding zijn de bouwvergunning te weigeren. Bijlage 1 bij het standaard formulier voor het aanvragen van een bouwvergunning bevat een checklist. In deze checklist is vermeld dat burgemeester en wethouders de aanvrager informeren of en zo ja, welke gegevens en bescheiden de aanvrager dient in te dienen in verband met de Wet BIBOB. De veegwet zal niet eerder dan 1 januari 2004 van kracht worden.

Het vragen van een advies door b&w is facultatief. Indien een advies bij het Bureau BIBOB wordt gevraagd, schort de termijn voor de behandeling van de aanvraag om bouwvergunning met acht weken op.

De Woningwet is voorzien van een nieuw artikel 44a. Op 15 september 2004 is de Aanpassingswet Bibob van 10 juni 2004 van kracht geworden, waarbij de artikelen 44a en 59 van de Woningwet zijn gewijzigd. Zie Stb. 2004, 320 en Stb. 2004, 452. Het bureau Bibob van het ministerie van Justitie verstrekt informatie over de uitvoering van de Wet Bibob in relatie tot de Woningwet (070-3704600 of www.justitie.nl/bibob).

De gefaseerde behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

De gefaseerde vergunningverlening wordt in artikel 56a van de herziene Woningwet zelf uitdrukkelijk geregeld. Volgens de nieuwe regeling zijn burgemeester en wethouders verplicht een aanvraag om een reguliere bouwvergunning desgevraagd gefaseerd te behandelen. De aanvrager heeft derhalve de keuze om wel of geen gefaseerde aan te vragen.

Daarnaast biedt artikel 4 van het Besluit indieningsvereisten burgemeester en wethouders de facultatieve mogelijkheid van fasering van de bouwvergunningverlening (bouwvergunning op hoofdlijnen), zoals die tot de achtste serie wijzigingen in de Modelbouwverordening was opgenomen.

Een belangrijk verschil tussen de gefaseerde bouwvergunning op grond van artikel 56a van de Woningwet 2002 en de facultatieve mogelijkheid van fasering van de bouwvergunningverlening op grond van artikel 56 van de Woningwet (bouwvergunning onder voorwaarden) is dat in het eerste geval de aanvrager bepaalt of de procedure van de gefaseerde vergunning wordt gevolgd, waarbij burgemeester en wethouders verplicht zijn een aanvraag om een reguliere bouwvergunning gefaseerd te behandelen, terwijl in het laatste geval burgemeester en wethouders bevoegd zijn in te stemmen met de verlening van een bouwvergunning op hoofdlijnen

Bouw en bodemverontreiniging

Vervallen

Voorwaarden voor bouwafval in de bouwvergunning

Aan de bouwvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden over de wijze van scheiden in fracties, over het tijdelijk op de bouwplaats opslaan en over het afvoeren c.q. het zich ontdoen van het bouwafval. Deze voorwaarden dienen ter uitvoering van hetgeen is bepaald in artikel 4.11.

Veelal is het nodig voor de fractie gevaarlijk afval aan te geven welke (chemische) stoffen niet bij elkaar mogen. Een voorwaarde voor de opslag kan betreffen het in een afgesloten ruimte bewaren van het afval. Voor de opslag en de afvoer kan gedacht worden aan een voorwaarde voor de verpakking.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie

Voor een overzicht van de jurisprudentie met betrekking tot de indieningsvereisten van een aanvraag om bouwvergunning zoals die tot de achtste serie wijzigingen ook al was opgenomen in de Modelbouwverordening 1992, zie de losbladige uitgave 'Standaardregelingen in de bouw' van de VNG Uitgeverij.

Paragraaf 2.1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning

Vervallen

Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens

Vervallen

Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

Vervallen

Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen

Vervallen

Artikel 2.1.5 Het onderzoek naar bodemverontreiniging

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de Model-bouwverordening hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en het Besluit indieningsvereisten.

Artikel 2.1.5 is met de achtste serie wijzigingen per 1 januari 2003 vervallen. Om die reden is toen in de toelichting bij artikel 2.4.1 alles beschreven over het bodemonderzoek wat nodig is voor de uitvoering van de bouwverordening.

In verband met de inwerkingtreding van het Besluit indieningsvereisten op 1 januari 2003 is bij de achtste serie wijzigingen van de MBV een reeks artikelen vervallen, onder andere die over het bodemonderzoek. Onder meer uit vragen uit de uitvoeringspraktijk is gebleken dat de afstemming tussen de MBV en genoemd Besluit op dat punt nog niet optimaal was, met name wat betreft de regeling inzake de wijze van onderzoeken en de daarop van toepassing zijnde normen en protocollen. In feite ontbrak de materie die voorheen was geregeld in het tweede tot en met het vierde lid van het vervallen artikel 2.1.5.

In een overleg met het ministerie van VROM is uitgesproken dat op termijn de hele materie van het bodemonderzoek in landelijke regelgeving wordt neergelegd, doch dat dit nog enige tijd zal duren voordat het zover is. Omdat het onverantwoord wordt geacht deze periode over een gebrekkige regelgeving te beschikken, is tevens in dit overleg besloten dat als een tijdelijke oplossing de MBV wordt aangevuld met een nieuw herschreven artikel 2.1.5. Het blijkt dat een wijziging van de bouwverordening sneller te realiseren is dan een wijziging van landelijke regelgeving. Het deels doen herleven van het oude artikel 2.1.5 maakt het tevens noodzakelijk de toelichting op artikel 2.4.1 te herzien.

Met betrekking tot de voornemens voor rijksregelgeving verwijzen wij naar de MG circulaire van 15 juli 2003, nr. MG 2003-18.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Men gelieve beide toelichtingen in combinatie met elkaar te lezen.

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740 volgt dat voorafgaand aan het verkennend onderzoek eerst een vooronderzoek volgens NVN 5725 wordt uitgevoerd – ook wel historisch onderzoek genoemd - ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kunnen burgemeester en wethouders op basis van het derde lid besluiten ontheffing te verlenen voor het uitvoeren van het verkennend onderzoek.

In volgorde kunnen dus drie onderzoeken worden onderscheiden: vooronderzoek, verkennend onderzoek en nader onderzoek.

Letter c richt zich specifiek op het onderzoek naar asbest in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN

5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707, uitgave 2003 ontwikkeld.

Niet langer is in dit artikel geregeld bij welke instantie de burger een beoordeling van de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek kan vragen. Thans wordt dit beschouwd als een interne organisatorische kwestie van de gemeente.

De mogelijkheid om een dergelijke beoordeling te vragen kan nog steeds als dienstverlening aan de burger worden aangeboden. De gemeente maakt bekend, bij voorbeeld bij de afgifte van het formulier voor het aanvragen van een reguliere bouwvergunning, dat en waar een dergelijke beoordeling kan plaatsvinden. Meestal is dit een afdeling of dienst milieu of een intergemeentelijke milieudienst dan wel een private organisatie/adviesbureau waaraan de gemeente bepaalde werkzaamheden heeft uitbesteed.

Lid 2

Tot de wijziging van de wettelijke categorie-indeling van bouwwerken, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, gold de bodemonderzoeksverplichting niet voor het bouwen dat, hoewel bouwvergunningplichtig, naar aard en omvang gelijk te stellen was met meldingplichtig bouwen. In het tweede lid van artikel 2.1.5 is thans een soortgelijke regeling opgenomen ten aanzien van het bouwen dat, hoewel regulier-bouwvergunningplichtig, naar aard en omvang gelijk te stellen is aan bouwvergunningvrij c.q. licht-bouwvergunningplichtig bouwen als genoemd in het Besluit bouwwerken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van een tuinschuurtje bij of een aanbouw aan een utiliteitsgebouw. Hoewel in deze gevallen dus geen bodemonderzoeksrapport hoeft te worden ingediend, kan de aanhoudingsregeling van artikel 52a van de Woningwet overigens wel van toepassing zijn op aanvragen om een reguliere of lichte bouwvergunning, namelijk in het geval dat bij burgemeester en wethouders uit anderen hoofde een redelijk vermoeden bestaat dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging (zie de toelichting bij genoemd artikel 52a, eerste lid Woningwet). De hoogte van een bouwwerk behoort bij de beoordeling of een bodemonderzoek is vereist geen rol te spelen.

Lid 3

Het begrip 'bruikbare onderzoeksresultaten' houdt in dat in ieder geval een onderzoek heeft plaatsgevonden en dat dit recent is.

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingstermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent geenszins dat in alle gevallen ontheffing wordt verleend. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5

De strekking van dit lid is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd.

Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om bouwvergunning. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend. Of zoals de toelichting bij de bijlage van het Besluit indieningsvereisten vermeldt "Dit tijdstip kan in een voorwaarde bij de bouwvergunning worden vastgelegd op basis van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet."

Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning Vervallen

Artikel 2.1.7 Bouwregistratie

Vervallen

Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen

Vervallen

Paragraaf 2.2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

Artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.3 Procedurebepalingen

De [vervallen] artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.3 waren tot 2003 in de MBV opgenomen teneinde discussies over termijnen uit te sluiten. Er werd van uitgegaan dat artikel 8, derde lid van de Woningwet (oud) ruimte liet voor het in de bouwverordening opnemen van deze artikelen.

Tot 1 januari 2003 was in artikel 2.2.1 MBV opgenomen dat de aanvrager door of namens burgemeester en wethouders een bewijs van ontvangst wordt uitgereikt, waarin de datum van ontvangst is vermeld. In het Besluit indieningsvereisten ontbrak sinds 1 januari 2003 een dergelijke bepaling, die in verband met de fatale beslistermijnen in de bouwvergunningprocedure nodig is. Vanaf 1 april 2007 voorziet het nieuwe artikel 40b Woningwet in deze leemte, dat regelt dat burgemeester en wethouders de ontvangstdatum op de bouwaanvraag aantekenen en een ontvangstbevestiging van de bouwaanvraag verzenden.

Voor een regeling van samenloop (artikel 2.2.2) en bekendmaking van afwijkende termijnen (artikel 2.2.3) is na 2002 geen wettelijke basis meer in de Woningwet aanwezig.

Gelet op de sanctie van de fictieve bouwvergunningverlening die de Woningwet op termijnoverschrijding stelt, is het uitsluiten van onduidelijkheid over beslissingstermijnen nog steeds van belang. De beslistermijn voor de lichte-bouwvergunning en de bouwvergunning eerste of tweede fase is zes weken en twaalf weken voor een reguliere bouwvergunning. Er zijn echter uitzonderingen.

Het is raadzaam om de aanvrager op de hoogte te stellen van het feit dat op een aanvraag om bouwvergunning, waarvoor tevens een vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nodig is, de termijn van zes weken (lichte bouwvergunning/ bouwvergunning eerste of tweede fase) of twaalf weken (reguliere bouwvergunning) niet van toepassing; zie artikel 46 en 49 van de Woningwet.

Andere uitzonderingen op de termijn van zes respectievelijk twaalf weken betreffen het opschorten van de termijn op grond van artikel 4.5 van de Algemene Wet bestuursrecht, het aanhouden van de aanvraag op grond van het bepaalde in de artikelen 50 tot en met 55 van de Woningwet, dan wel het verdagen van de beslissing daarop.

Ook de positie van de derden-belanghebbenden is bij de beslistermijnen van belang. Ter bescherming van de positie van derden-belanghebbenden regelt artikel 41 van de Woningwet de openbare bekendmaking van de aanvraag om bouwvergunning. Om te vermijden dat derden-belanghebbende te snel uitgaan van een fictief verleende bouwvergunning op basis waarvan zij bezwaar kunnen maken ingevolge de Algemene wet bestuursrecht, is het wenselijk dat de uitzonderingen op de termijn van zes respectievelijk twaalf weken voor hen kenbaar zijn.

Vanaf 2003 is het niet meer mogelijk de uitzonderingen op de beslistermijn van zes of twaalf weken te registreren in het openbaar bouwregister. Het is echter nog wel raadzaam om tot publicatie over te gaan van de aanhouding van een aanvraag om bouwvergunning en een besluit tot verdaging van de beslissing over een aanvraag om bouwvergunning

Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening

18

Vervallen

Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen

Vervallen

Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening

Vervallen

Artikel 2.2.5 In behandeling nemen bodemonderzoek

Vervallen

Artikel 2.2.6 Bekendmaking van rechtswege verleende bouwvergunning

Artikel 58 van de Woningwet regelt, dat de eigenaar of hoofdgebruiker van een naburig ander gebouw schriftelijk in kennis wordt gesteld van een fictief verleende bouwvergunning.

De termijn voor het geven van schriftelijk bericht is door de Woningwet gesteld op twee weken.

De bouwverordening dient alleen de inhoud van het bericht te regelen. Zo nodig kan dit artikel worden aangepast aan plaatselijke omstandigheden en gebruiken.

Paragraaf 2.3 Welstandstoetsing

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria

Vervallen

Paragraaf 2.4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond

Algemeen

In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord 'uitsluitend' in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan.

Artikel 8 derde lid van de Woningwet en het onderhavige artikel sluiten nauw aan bij de vroegere redactie waardoor inhoudelijk geen grote verschillen ontstaan. De verschillen die er zijn, betreffen de aanduiding van de categorie waarvoor het bodemonderzoek geldt, de bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist. De bouwwerken waarvoor een zogenoemde lichte bouwvergunning volgens artikel 44, derde juncto eerste lid van de Woningwet is vereist, vallen buiten deze onderzoeksplicht. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, letter c, van het Besluit indieningsvereisten, waarin staat dat bij een aanvraag om een lichte bouwvergunning de gegevens en bescheiden bedoeld in de paragrafen 1.1 en 1.4 van hoofdstuk 1 van de bijlage bij dit besluit moeten worden ingediend. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport staat in artikel 1.2.5, onder e van hoofdstuk 1 van de bijlage van genoemd besluit. Derhalve geldt de plicht tot het indienen van een bodemonderzoeksrapport niet voor een aanvraag om een lichte bouwvergunning. De laatstgenoemde categorie komt niet geheel overeen met de categorie meldingsplichtige bouwwerken van de wetswijziging van 2003. Indien burgemeester en wethouders op andere wijze dan via bedoeld bodemonderzoek ermee bekend zijn dat de grond ernstig verontreinigd is (bijvoorbeeld op basis van eerder verricht bodemonderzoek of historisch onderzoek), kunnen zij ook in geval van een aanvraag om een lichte bouwvergunning van de aanvrager een bodemonderzoeksrapport verlangen.

In artikel 2.1.5 staat vermeld aan welke eisen het onderzoek naar de gesteldheid van de bodem moet voldoen. Ook is aangegeven dat geen bodemonderzoeksrapport hoeft te worden ingediend bij regulier- bouwvergunning-plichtig bouwen dat naar aard en omvang gelijk is aan bouwvergunningsvrij of licht- bouwvergunningplichtig bouwen. Voorts worden hieronder bij het vierde aandachtstreepje de omstandigheden omschreven waaronder burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk ontheffing kunnen verlenen van de plicht tot het (doen) verrichten van bodemonderzoek.

De indieningsvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om bouwvergunning, waartoe het bodemonderzoek behoort, zijn vanaf 1 januari 2003 niet langer in de bouwverordening maar in het Besluit indieningsvereisten geregeld.

De structuur is als volgt:

- De voorprocedure - voorafgaand aan het indienen van een aanvraag om bouwvergunning – waarbij een gemeentelijke dienst, meestal de milieudienst, een oordeel geeft over de onderzoeksopzet van het onderzoeksrapport is als verplicht onderdeel om te komen tot een aanvraag om bouwvergunning overbodig geworden nu de NEN 5740 deze materie nagenoeg geheel bestrijkt. Ingevalde aanvrager twijfel heeft over de keuze van de onderzoeksopzet staat hem vrij hierover bij de desbetreffend dienst of afdeling van de gemeente informatie te vragen en een vooroverleg te voeren. In dit vooroverleg kan tevens aan de orde komen de vraag of en zo ja voor welke gegevens ontheffing wordt verleend van het onderzoek naar de bodemgesteldheid.
- Bij de aanvraag om een bouwvergunning voor een bouwwerk waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overlegd, aldus artikel 1.2.5, onder e van de bijlage behorende bij artikel 4 van het besluit indieningsvereisten.
- Het onderzoeksrapport bestaat, volgens het eerste lid van artikel 2.1.5, uit de resultaten van een recent uitgevoerd verkennend onderzoek volgens NEN 5740, bijlage B, uitgave 1999, inclusief correctieblad C1, uitgave 2000 en NEN 5707, uitgave 2003. Voordat een verkennend onderzoek wordt uitgevoerd moet een vooronderzoek volgens NVN 5725, uitgave 1999, worden uitgevoerd ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein.
Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, verlenen burgemeester en wethouders op grond van het derde lid van artikel 2.1.5 geheel of gedeeltelijk ontheffing van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 1.2.5 onder e als hiervoor genoemd. Duidt het vooronderzoek op de aanwezigheid van diffuse of puntbronnen, dan dient daarnaast onderzoek plaats te vinden volgens het gecombineerde protocol uit de Sdu-uitgave Bodemonderzoek milieuvergunningen en BSB (oktober 1993, ISBN 90-12-08118-1). Hiermee wordt op een verantwoorde wijze inzicht verkregen in de algemene bodemkwaliteit van het bouwterrein en de aanwezigheid van puntbronnen gebonden verontreinig(en). Wanneer uit het verkennend onderzoek blijkt dat sprake is van bodemverontreiniging, is nader onderzoek vereist. Hiervoor geldt het Protocol Nader Onderzoek deel 1 (Sdu-uitgave 1994, ISBN 90-12-09083) of de Richtlijn Nader Onderzoek deel 1 (Sdu – uitgave 1995, ISBN 90-12- 08232-3).
Het beoordelingskader waarmee kan worden voorkomen dat aanwezigheid van asbest in de bodem op een bouwlocatie over het hoofd wordt gezien is aangevuld met de onderzoeksnorm NEN 5707 (Bodem – Inspectie, Monsterneming en analyse van asbest in bodem). Indien voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 een vooronderzoek volgens NVN 5725 wordt uitgevoerd, kan de aanwezigheid van asbest in de bodem worden onderzocht door daaraan een onderzoek volgens NEN 5707 te koppelen. De norm is van toepassing op asbest in bodem en grond met minder dan 20% puin.
Op de bepaling van asbest in bodem met meer dan 20% puin is NEN 5897, uitgave 2005 'Monsterneming van analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en puingranulaat' van toepassing.
- Het tijdstip waarop ontheffing wordt verleend is niet vastgelegd. Dit kan zijn voor de indiening van een

verzoek om bouwvergunning of nadat dit verzoek is ingediend. De ontheffing van de onderzoeksplicht houdt niet in dat niet getoetst wordt aan het verbod tot bouwen op verontreinigde bodem. In het kader van de grondpolitiek, de planologie, het bodem- of milieubeleid beschikt de gemeente in voorkomende gevallen al over onderzoeksresultaten. Het criterium voor het verlenen van een ontheffing is dus een eerder onderzoek, dat kwalitatief aan het onderzoeksrapport gelijkwaardig informatie heeft opgeleverd. Is het terrein niet eerder onderzocht, dan vormt het feit dat in de gemeentelijke archieven bruikbare informatie voor een historisch onderzoek te vinden is, uiteraard geen grond voor een ontheffing. Het eerdere onderzoek kan door de gemeente in eigen beheer gebeurd zijn. De situatie waarin de gemeente een terrein bouwrijp heeft opgeleverd en verkocht, leent zich bijvoorbeeld goed voor een ontheffing. Verder kan de aanvrager of een eerdere rechthebbende in een andere verband dan de aanvraag om bouwvergunning onderzoeksgegevens aan de gemeente hebben overlegd. Voorwaarde bij dit alles is wel dat de bij de gemeente bekende informatie actueel genoeg is. De actualiteitswaarde van de onderzoeksresultaten bedraagt maximaal twee tot vijf jaar, afhankelijk van de aard en mate van de verontreiniging en het bodemgebruik na het uitvoeren van het onderzoek. Overwogen zou kunnen worden om, in verband met de krappe termijnen, deze ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders te mandateren. De ontheffing dient in volgorde vooraf te gaan aan de beoordeling van de compleetheid van de stukken in verband met toepassing van artikel 4:5 juncto 4:15 Awb. In verband met de krappe termijn kan het lastig en wellicht niet goed realiseerbaar zijn om binnen die termijn ook de mogelijkheid van ontheffing te beoordelen en bij een gunstige uitkomst te verlenen. Daarom is de mogelijkheid en wenselijkheid aangegeven in een vooroverleg de mogelijkheid van ontheffing te bezien en deze zo mogelijk te verlenen voordat de aanvraag wordt ingediend. Dit geeft de aanvrager de meeste zekerheid en behoedt de gemeente voor problemen met de fatale termijnen.

- Indien met inachtneming van een verleende of nog te verlenen ontheffing blijkt dat de ingediende bescheiden onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager overeenkomstig artikel 47 van de Woningwet in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.
- Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders in een voorwaarde bij de bouwvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus het derde lid van artikel 4 van het Besluit indieningsvereisten.

De gezondheidsrisico's voor de mens bij het gebruik van het bouwwerk vormen in deze benadering het onderscheidend criterium. Veiligheid en gezondheid zijn immers sinds de invoering van de Woningwet in 1901 belangrijke grondslagen van de wet. Nadrukkelijk wordt in de Memorie van toelichting bij de wetswijziging vermeld dat de schade voor het milieu, gelet op de uitgangspunten van de Woningwet, geen motief kan zijn voor de voorschriften in de bouwverordening met betrekking tot het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Dit in tegenstelling tot de Wet bodembescherming waarbij het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier centraal staat.

Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen

Wat verstaan moet worden onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.

Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw

producten alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr.5, p 6) wordt naar aanleiding van kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip "voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen" valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.

Vergunningplichtige bouwwerken vergelijkbaar met meldingplichtige bouwwerken

Vervalt

Bouwwerken die de grond niet raken

Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. De Memorie van toelichting noemt in dit kader ook vergunningplichtige inpandige verbouwingen, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder als voorbeeld. Indien de bouwwerkzaamheden gepaard gaan met een functiewijziging kan echter onverminderd bodemonderzoek worden geëist.

Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging

De systematiek van de Woningwet gaat er van uit dat burgemeester en wethouders het bevoegde gezag zijn voor de vraag of bij niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging mag worden gebouwd. Al dan niet onder de voorwaarde dat bepaalde voorzieningen worden getroffen.

Indien sprake is van een ernstig geval van verontreinigde grond zijn gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de vier grote steden volgens de Wet bodembescherming het bevoegde gezag ten aanzien van de te nemen saneringsmaatregelen.

Afstemming met Wet bodembescherming

Met de wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond is voorzien in een afstemmingsregeling tussen de bouwvergunningsprocedure en de saneringsprocedure uit de Wet bodembescherming.

Op grond van artikel 52A van de Woningwet geldt er een aanhoudingsverplichting voor aanvragen om bouwvergunning indien uit het overgelegde bodemonderzoek blijkt dat de grond ter plaatse in zodanige mate is verontreinigd dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Deze aanhoudingsplicht geldt ook als bij burgemeester en wethouders uit anderen hoofde een redelijk vermoeden bestaat dat de grond waarop gebouwd wordt in ernstige mate is verontreinigd. In deze gevallen zal het gaan om bouwaanvragen waarbij geen bodemonderzoek behoefde te worden overgelegd, bijvoorbeeld omdat het bouwwerk niet bestemd is voor het verblijf van mensen.

Deze aanhoudingsplicht duurt ingevolge het derde lid van artikel 52A totdat het krachtens de Wet bodembescherming bevoegde gezag het saneringsplan heeft goedgekeurd. Ook eindigt de aanhoudingsplicht indien het bevoegde gezag heeft vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging.

Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk

Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de bouwvergunning geen aanhoudingsverplichting en moeten burgemeester en wethouders beslissen op de bouwaanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreinigingsgraad waarbij gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het

bouwwerk. Hoewel burgemeester en wethouders de bouwvergunning in deze gevallen formeel kunnen weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.4.2 van de Model-bouwverordening.

Voor gevallen met een ernstige bodemverontreiniging geldt een aanhoudingsverplichting totdat het bevoegde gezag als bedoeld in de Wet bodembescherming een saneringsplan heeft goedgekeurd. Zodra het saneringsplan is goedgekeurd dient een beslissing te worden genomen op de bouwaanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991, vóór de inwerkingtreding van de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (Stb 1998, 132), en de MBV 1992 bijgewerkt tot de zesde serie wijzigingen

- Gelet op de functie van het in het geding zijnde bouwwerk (parkeerdak) is een toets aan de in artikel 2.4.1, eerste lid (Model-)bouwverordening neergelegde verbodsbepaling niet redelijk. Gelet hierop bestond de mogelijkheid om vrijstelling als bedoeld in artikel 2.4.1, tweede lid, (Model-)bouwverordening te verlenen.

Nu in dit geval sprake is van een van rechtswege verleende bouwvergunning, en de Woningwet niet voorziet in de mogelijkheid dat een op grond van de (Model-)bouwverordening vereiste vrijstelling van rechtswege wordt verleend, is deze bouwvergunning in strijd met artikel 44, aanhef en onder b, van de Woningwet.

Vz. ARRS 25 november 1993, S03.93.4868.

- Artikel 2.4.1 van de (Model-)bouwverordening is niet in strijd met artikel 8 van de Woningwet. Bij een interne bouwvergunningplichtige verbouwing zijn b. en w. gehouden, zonedig onder het stellen van voorwaarden, een vrijstelling van het verbod tot bouwen op verontreinigde grond te verlenen. Pres. Rb. Zutphen 26 februari 1996, BR 1996, p. 499.
- Uit het verkennend bodemonderzoek, dat zich heeft beperkt tot enkele parameters, blijkt dat het desbetreffende gebied dermate is verontreinigd, dat de grond niet zonder meer geschikt is voor woningbouw. Met betrekking tot de specifieke verontreinigingsgraad van het perceel is nog onvoldoende bekend. B. en w. hebben op goede gronden geconcludeerd dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is, om deze specifieke verontreinigingsgraad te bepalen. Wegens het ontbreken van bereidheid aan de zijde van eiser dit onderzoek te laten verrichten, hebben b. en w. de bouwvergunning geweigerd. ABRS 2 september 1996, H01.95.0572.
- Bij de bodemtoets gaat het in het bijzonder om de actuele risico's voor de mens bij het gebruik van een bouwwerk. Ook een niet-urgent geval van ernstige bodemverontreiniging (volgens urgentiemethodiek Wet bodembescherming) kan desondanks met zich meebrengen dat bij het gebruik van het bouwwerk voor de mens een actueel risico bestaat, zodat de bouwvergunning geweigerd dient te worden. Pres. Rb. Leeuwarden 21 augustus 1996, BR 1996, p. 1005.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden bouwvergunning

Niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging, waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders toch nog sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingsgraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingsprobleem kan worden ondervangen.

In dit soort niet ernstige gevallen hoeft de conclusie, dat het terrein verontreinigd is, niet te leiden tot weigering van de bouwvergunning.

In de voorwaarden van de bouwvergunning kan aangegeven worden op welke wijze het terrein gesaneerd

moet worden en –in relatie tot de bouw – op welk tijdstip. Als saneringsvoorwaarden valt te denken aan:

- de voorwaarde, dat onder het bouwwerk een isolerende en dampremmende laag wordt aangebracht;
- de voorwaarde, dat een bepaald deel van de bodem wordt afgegraven en afgevoerd, alsmede het aanbrengen van een schone bodemlaag;
- de voorwaarde, dat een pompinstallatie ter zuivering van het grondwater wordt aangebracht en gedurende een aantal jaren na de totstandkoming van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om bouwvergunning is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om bouwvergunning voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden.

Ook bouwaanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan. Nadat het op grond van de Wet bodembescherming bevoegde gezag het saneringsplan heeft goedgekeurd en de aanhoudingsplicht op grond van artikel 52A van de Woningwet is beëindigd, kan de bouwvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991, vóór de inwerkingtreding van de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (Stb 1998, 132), en de MBV 1992 bijgewerkt tot de zesde serie wijzigingen

- De bodembepalingen uit de (Model-)bouwverordening bieden de mogelijkheid tot verlening van een bouwvergunning onder voorwaarde dat na afbraak van de bestaande opstallen en verwijdering van de olietanks een nader bodemonderzoek zal plaatsvinden, en dat niet met de beoogde bouw wordt begonnen voordat is gebleken dat het desbetreffende terrein daarvoor geschikt is. ABRS 13 juni 1996, BR 1996, 820.

Paragraaf 2.5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Algemeen

Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan

Artikel 9 van de Woningwet is hiet van groot belang. Dit betekent dat deze paragraaf van de MVB alleen dan geldt indien er geen bestemmingsplan voorhanden is, of indien het desbetreffende bestemmingsplan niet- vergelijkbare voorschriften van stedenbouwkundige aard bevat. Gedacht kan worden aan een slechts ten dele goedgekeurd bestemmingsplan, een globaal eindplan, een heel oud bestemmingsplan of een bestemmingolan met een aantal gebreken. Soms is het moeilijk te bepalen of het desbetreffende bestemmingsplan exclusief wil zijn ten opzichte van de Modelbouwverordening. Sinds 1992 geeft de Woningwet wel enige duidelijkheid in art. 9, lid 2 (slot): '..., tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.' Het primaat ligt bij het bestemmingsplan. De Woningwet gaat er echter eenvoudigweg van uit dat bestemmingsplannen voor wat dit onderwerp betreft volstrekt duidelijk zijn. Dit is echter niet altijd het geval. Indien er sprake is van onduidelijkheid zal een en ander van geval tot geval bekeken moeten worden. Is een van deze gevallen aan de orde, dan vullen de stedenbouwkundige bepalingen (inclusief de ontheffingen hiervan) uit de bouwverordening het bestemmingsplan aan.

Alvorens in een concreet geval tot aanvullende werking van de bouwverordening wordt geconcludeerd, dient een drieledige toets te worden uitgevoerd:

- a. bevat het bestemmingsplan voorschriften met betrekking tot een onderwerp dat tevens in de bouwverordening wordt gereguleerd? Luidt het antwoord ontkennend, dan dient vervolgens de vraag te worden gesteld of,

- b. het bestemmingsplan aanvullende werking van de bouwverordening ten aanzien van het desbetreffende, niet in het bestemmingsplan gereguleerde, onderwerp expliciet uitsluit. Luidt ook het antwoord op deze vraag ontkennend, dan dient ten slotte te worden bezien of,
- c. de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het bestemmingsplan, in die zin dat aanvullende werking van de bouwverordening tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geheel of nagenoeg geheel teniet worden gedaan. Is dit het geval, dan dient aanvullende werking van de bouwverordening alsnog op grond van artikel 9, eerste lid van de Woningwet te worden afgewezen.

Het is niet mogelijk de eventuele strijdigheid met een bepaling uit een bestemmingsplan op te heffen met een ontheffing uit de bouwverordening. Deze laatste zien immers alleen op de stedenbouwkundige bepalingen uit de MBV.

Bewust is gekozen niet een termijn van tien jaar ex artikel 33 WRO te introduceren in de bouwverordening aangezien het hier slechts gaat om een minimale planologische regeling die niet aan tijdsveranderende beleidsinzichten onderhevig is. Tevens is het van belang dat er sprake is blijft van continuïteit van de stedenbouwkundige eisen in de (model)bouwverordening sinds 1965.

De voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn afgeleid van de stedenbouwkundige voorschriften van de oude MBV. Deze oude voorschriften zijn geactualiseerd, op onderdelen worden gemeenten alternatieven geboden.

Belangrijke aandachtspunten bij de stedenbouwkundige voorschriften zijn:

- De voorrangregel tussen bestemmingsplan en bouwverordening; zie artikel 9 van de Woningwet. Voor gebieden waarvoor een bestemmingsplan van kracht is, moet worden aangenomen, dat de stedenbouwkundige voorschriften slechts rechtskracht hebben, voor zover het bestemmingsplan daardoor niet geheel of ten dele van zijn kracht beroofd wordt. Het tweede lid van artikel 9 van de Woningwet heeft ten opzichte van het oude artikel 2 van de Woningwet 1962 wel een verduidelijking ondergaan. De voorschriften van de bouwverordening treden alleen terug, als het bestemmingsplan over hetzelfde onderwerp uitdrukkelijk voorschriften bevat of als het bestemmingsplan uitdrukkelijk bepaalt, dat de voorschriften van de bouwverordening terugtreden. Uit jurisprudentie blijkt dat onder bepaalde voorwaarden de conflictregel uit artikel 9 van de Woningwet zodanig kan worden toegepast dat ook een toekomstig bestemmingsplan de bepalingen van de bouwverordening opzij kan zetten. Indien met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geanticipeerd wordt op een nog niet van kracht geworden bestemmingsplan, waardoor dit toekomstige plan in de plaats treedt van het van kracht zijnde bestemmingsplan, dan kan in het verlengde daarvan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op de voorgrond treden bij de toepassing van de conflictregel. In deze hoedanigheid kan het toekomstige bestemmingsplan bepalingen uit de bouwverordening terzijde schuiven. Een eerste vereiste hiervoor is dat er sprake is van een ontwerpbestemmingsplan dat reeds een voldoende concreet toetsingskader biedt en waarvan redelijkerwijs te verwachten is dat het onherroepelijk zal worden. Een tweede vereiste is dat met de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op dit plan geanticipeerd wordt. Alvorens de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te kunnen starten dient beoordeeld te worden of het bouwplan past binnen het ontwerpbestemmingsplan. Bij die toets moet ook bezien worden of het toekomstige bestemmingsplan strijdig is met de bouwverordening, waarbij de conflictregel wederom aan de orde komt. Als onder deze omstandigheden blijkt dat de bouwverordening voorschriften geeft die niet overeenstemmen met het toekomstige bestemmingsplan, dan blijven deze voorschriften bij de toetsing van het concrete bouwplan buiten toepassing. Voor gebieden waar geen bestemmingsplan geldt en waar dus een anticipatie op voet van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet aan de orde is, biedt artikel 2.5.29 van de MBV de

mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor en achtergevelrooilijn en van het verbod tot bouwen met overschrijding van de maximale bouwhoogte, mits het bouwplan past in het toekomstige bestemmingsplan. Ook hier geldt daarbij de eis dat dit bestemmingsplan het stadium van 'intern praatstuk' is gepasseerd, hetgeen in het betreffende artikel nader is geconcretiseerd.

(Zie ABRS, 11 mei 1995, BR 1995, blz 671, Gst. 7022, 9, m.nt. De Gier. Zie tevens ARRS, 18 september 1986, AB 1987, 135).

- De tweedeling in (licht-)bouwvergunningplichtig en vrij bouwen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op het bouwvergunningplichtig bouwen. Hierbij mag echter niet over het hoofd worden gezien dat bouwwerken aan, bij of op monumenten en in van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten altijd bouwvergunningplichtig zijn. De stedenbouwkundige voorschriften zijn aangepast aan artikel 43 van de Woningwet en het besluit Bouwwerken.
- Het parkeren. Aan het slot van de stedenbouwkundige eisen bevat de MBV parkeerartikelen. Het in de bouwverordening opnemen van parkeerartikelen is mede noodzakelijk omdat het Bouwbesluit vooralsnog geen regeling ter zake zal bevatten.

Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen

Van verschillende bepalingen uit de artikelenreeks 2.5.1 t/m 2.5.29 is **ontheffing** mogelijk, ten gevolge waarvan de belangen van omwonenden beïnvloed worden. Tot en met de achtste serie wijzigingen MBV gaf artikel 2.5.1 een begrenzing van die ontheffingsbevoegdheden, ten einde het gevaar voor een onredelijke benadeling van belangen van de omwonenden tegen te gaan.

Deze bepaling hield in dat:

- a. een bouwwerk niet zodanige afmetingen of een zodanige ligging mocht krijgen dat tot een bestaand deel ervan of een ander bouwwerk niet meer voldoende licht en lucht zou kunnen toetreden, dan wel dat de goede werking van schoorstenen en ventilatiekanalen zou worden belemmerd.
- b. bij de beoordeling van een aanvraag om bouwvergunning moest worden aangenomen dat alle om het bouwterrein liggende terreinen zijn bebouwd tot de hoogte en de oppervlakte die ten hoogste zonder vrijstelling of ontheffing mogelijk zijn krachtens bestemmingsplan, de bouwverordening of enige andere verordening.
- c. Bij overschrijding van een of meer van de onder b bedoelde maxima door een bestaand bouwwerk in afwijking van het gestelde onder b moest worden uitgegaan van de werkelijke afmetingen van dat bouwwerk.

Dit hoefde er evenwel niet altijd toe te leiden dat nieuwbouw die de hier bedoelde hinder voor een naburig bestaand gebouw zou veroorzaken, niet gerealiseerd kon worden. De opdrachtgever van de nieuwbouw kan immers met de eigenaar van het bestaande gebouw overeenkomen dat op kosten van eerstgenoemde de nodige veranderingen aan het bestaande pand worden aangebracht (bijvoorbeeld grotere of andere ramen, mechanische gasafvoer e.d.).

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet dualisering gemeentebestuur heeft de gemeenteraad sinds 7 maart 2002 niet meer de bevoegdheid om op grond van artikel 148 Gemeentewet bij verordening beleidsregels (i.c. richtlijnen) vast te stellen, waarmee andere bestuursorganen van de gemeente (i.c. B&W) rekening dienen te houden bij de uitoefening van bij of krachtens de wet verleende bevoegdheden. Het belang van begrenzing van ontheffingsbevoegdheden in de artikelenreeks 2.5.2 tot en met 2.5.29 MBV blijft echter ook na 7 maart 2002 onverkort aanwezig. Titel 4.3 Awb omvat een algemene bevoegdheid voor bestuursorganen om voor eigen bevoegdheden beleidsregels vast te stellen. De inhoud van het vervallen artikel 2.5.1 MBV kan aldus als beleidsregel bij besluit van burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld en bekendgemaakt. Een andere oplossing zou kunnen zijn dat de gemeenteraad bijvoorbeeld in een beleidsnota de kaders aangeeft, waarbinnen het college van b&w zijn bevoegdheid dient uit te oefenen. Zo'n beïnvloeding van het collegebeleid kan echter alleen in politieke zin gehandhaafd worden!

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling

Deze bepaling dient om te voorkomen dat, indien in de bouwverordening dan wel in een bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze bepaling blijkt vooral in het buitengebied betekenis te hebben.

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer

Lid 1

Het onderhavige voorschrift spreekt over 'een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd', omdat met name ziekenauto's en brandweerauto's niet alleen gebouwen moeten kunnen bereiken, maar ook bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals de tribunes van sportvelden.

Indien de maat in het eerste lid door de gemeenteraad op 10 meter wordt bepaald, dan correspondeert deze met de maat, bij overschrijding waarvan – ingevolge het Postbesluit dat op de Postwet 1954 berust – een brievenbus aan het tuinhek moet worden aangebracht in plaats van aan de voordeur, een zgn. buitenbus. De maat van 10 meter verdient uit een oogpunt van brandbestrijding eveneens de voorkeur, omdat anders de lengte van de blusslangen te groot wordt.

Indien een bouwplan niet voorziet in de aanleg van een verbindingsweg in de zin van het eerste lid, moet de bouwvergunning worden geweigerd. Eventueel kan de bouwvergunning worden verleend met de voorwaarde dat met bouwen pas mag worden begonnen, wanneer de totstandkoming van een weg die aan de eisen voldoet, voldoende is gewaarborgd. Een en ander kan betekenen dat de aanvrager van de bouwvergunning eerst moet zorgen dat hij beschikt over een toestemming tot aanleg van de verbindingsweg en/of het aansluiten ervan op het wegennet.

Een publiekrechtelijke regeling (met een vergunningplicht voor het aanleggen van wegen door particulieren) is opgenomen in het VNG-model voor de algemene plaatselijke verordening (APV).

Eventueel kan ook een privaatrechtelijke toestemming tot aansluiten vereist zijn; een dergelijke toestemming tot uitwegen is – gelet op artikel 14 van de Wegenwet – niet nodig voor het aansluiten, c.q. uitwegen op openbare wegen.

Jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Er kan met voldoende zekerheid van worden uitgegaan dat het bouwplan voldoet aan de betrokken bepaling van de bouwverordening, nu ter zake schriftelijk is overeengekomen dat een erfdiensbaarheid zal worden gevestigd, zodat de noodzakelijke uitweg tot stand zal komen. Vz. ARRS 24 februari 1992, S03.91.4091.
- De beoordeling of een op te richten gebouw langs een ontsluitingsweg bereikbaar is, moet geschieden aan de hand van de feitelijke situatie. I.c. is de oplaag verhard met grint en is de weg breed genoeg voor een brandweerauto en ander ontsluitingsverkeer. ABRS 20 december 1996, Gst 7050/8, m.nt. JT.

Lid 2

Ten gevolge van de wijziging van het onderhavige lid die in het kader van de achtste serie wijzigingen van de Modelbouwverordening 1992 (d.d. najaar 2000) is doorgevoerd, is de gepubliceerde jurisprudentie van voordien niet meer toepasselijk (ABRS 25 januari 2001, Bouwrecht 2001, 508; verbindingsweg Boxmeer).

De breedte van de verbindingswegen en zijn bermen is afgestemd op het gebruik door gangbare vrachtauto's, zoals verhuisauto's, vuilnisauto's, brandweerauto's e.d., zonder dat deze elkaar behoeven te passeren. De eis voor het draagvermogen van de verharding en een eventuele brug over een sloot of iets dergelijks is eveneens afgestemd op het gebruik door genoemde gangbare vrachtauto's.

Lid 4

Opstelplaatsen voor blusvoertuigen behoren in voldoende aantal te worden aangebracht, al naar gelang de

grootte van het bouwwerk.

Zulke opstelplaatsen behoeven echter niet te worden verhard, indien de plaatselijke brandweer over blusvoertuigen voor terreingebruik beschikt.

Lid 5

Voorbeelden van bluswatervoorzieningen zijn een:

- a. aansluiting op het distributienet van de drinkwaterleiding;
- b. aansluiting op een leidingnet voor water, geen drinkwater zijnde;
- c. speciaal gegraven blusvijver;
- d. ander oppervlaktewater;
- e. waterput of bron.

Lid 6

De onderhavige ontheffing kan worden verleend voor gebouwen die door hun aard, ligging of wijze van gebruik geen verbindingsweg en dus ook geen opstelplaats voor blusvoertuigen behoeven te hebben.

Voorbeelden: recreatiewoonverblijven die aan het water liggen en over een aanlegsteiger beschikken, bergplaatsen voor materialen bij waterstaatwerken, vrijstaande boerenschuren, schuilhutten e.d.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie

- Voor het aannemen van een verbindingsweg in de zin van artikel 37, lid 1, (Model-)bouwverordening 1965 is de feitelijke situatie beslissend. Geen beroep op de wegenlegger. Met aantekening dat met dit artikel niet is beoogd het voorkomen van verkeersgevaarlijke situaties. Vz. ABR 25 april 1994, R03.93.555346P90 en S03.94.0222.

Artikel 2.5.3A Brandweeringangen

Om een snelle inzet met een zo beperkt mogelijke schade te waarborgen, moet de brandweer een gebouw op een eenvoudige wijze kunnen betreden. Dit is vooral van belang als het gebouw is voorzien van een brandbeveiligingsinstallatie die is voorzien van automatische doormelding naar de alarmcentrale van de regionale brandweer.

Wanneer een gebouw meerdere toegangen heeft, dient in overleg met de brandweer de brandweeringang aangewezen te worden. Naast de primaire toegankelijkheid van het gebouw, is het noodzakelijk dat de brandweer kan beschikken over sleutels van ruimten in het gebouw die normaal zijn afgesloten.

De werking van de brandweeringang dient te allen tijde gegarandeerd te zijn. Hiervoor dient de brandweeringang te voldoen aan het gestelde in de publicatie 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR), Postbus 7010, 6801 HA Arnhem, telefoon (026) 355 24 55, www.nvbr.nl.

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

Het onderhavige artikel is complementair aan de bepalingen van het Bouwbesluit die betrekking hebben op de toegankelijkheid van gebouwen voor al dan niet gehandicapte mensen. In genoemde bepalingen is tevens geregeld, wanneer de eigenlijke toegang van een gebouw over een hellingbaan moet beschikken.

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

Het bepaalde onder b kan desgewenst variëren naar gelang van de zone waarin de weg is gelegen. Ook kan per zone een vaste maat worden genoemd. Indien in gebieden van de gemeente waarvoor geen bestemmingsplan geldt, wegen zouden voorkomen van meer dan 30 meter breed zonder bestaande bebouwing, dan verdient het de voorkeur om het onder b bepaalde als volgt te redigeren:

- b langs een wegbreedte waarlangs geen bebouwing, als onder a bedoeld, aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 30 meter de lijn gelegen op een afstand van de halve wegbreedte, gemeten uit de as van de weg;

- bij een wegbreedte die minder dan 30 meter, maar ten minste 10 meter bedraagt, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- De in artikel 39, aanhef en onder b, MBV 1965 (nu artikel 2.5.5 aanhef en onder b, MBV) neergelegde bepaling betreffende de ligging van de voorgevelrooilijn langs wegen waarlangs gebouwd mag worden, ziet niet op het geval waarin langs een weg slechts krachtens een vrijstelling als hier aan de orde mag worden gebouwd.
ARRS 12 augustus 1991, No. R03.89.0533.
- Een hoekwoning heeft twee voorgevelrooilijnen.
Wvd. Vz. ARRS 19 januari 1993, BR 1993, p. 377, Hoekwoning Nieuw-Ginneken.
- In het bestemmingsplan zijn bebouwingsgrenzen aangegeven, zodat ervan moet worden uitgegaan dat dit onderwerp uitputtend in het bestemmingsplan is geregeld. Er is dan geen plaats meer voor aanvullend werkende rooilijnvoorschriften van de bouwverordening, zie artikel 9, eerste lid, Woningwet.
Rb. Breda 27 september 1994, 94/711 GEMWT BR.
- Indien overeenkomstig het bepaalde in 2.5.5 (Model-)bouwverordening bij een hoekwoning de twee rooilijnen worden doorgetrokken tot het punt waar zij elkaar snijden, is de erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn gebouwd. In een dergelijke situatie is er, mede gelet op doel en strekking van het tweede zinsdeel van artikel 43, eerste lid, onder j van de Woningwet, in beginsel geen aanleiding om te oordelen dat ook bij hoekwoningen slechts één voorgevelrooilijn aanwezig is.
Rb. Zutphen 17 januari 1995, 94/2406 GEMWT02.
- Het huis is een hoekhuis en heeft ingevolge het bestemmingsplan twee voorgevelrooilijnen. In het onderhavige geval kan, gelet op de feitelijke situatie, niet worden gesproken van een voortuin of achtertuin. Omdat het bestemmingsplan voor de onderhavige erfafscheiding geen regeling bevat, moet aan de gemeentelijke bouwverordening worden getoetst.
ABRS 20 maart 1995, R03.92.1104.
- Door het aanleggen van een weg op een binnenterrein ten behoeve van woningbouw ontstaat er op grond van art. 2.5.5 (Model-)bouwverordening een voorgevelrooilijn.
Vz. ABRS 15 juni 1995, H01.95.0175/P90 en K01.95.0032.
- De bestaande bebouwing aan de wegzijde waar de bouw wordt beoogd bestaat uit een dubbelwoonhuis met garage en een vrijstaande woning. De voorgevels staan respectievelijk 12 en 3,5 m van de voorste perceelgrens. Geen sprake van een situatie ex artikel 39 aanhef en onder a (Model-)bouwverordening 1965 (thans art. 2.5.5, aanhef en onder a MBV).
ABRS 29 januari 1996, R03.92.4918.
- Aangenomen moet worden dat de voorgevelrooilijn die ligt aan de met huizen bebouwde zijde van de dijk slechts maatgevend is voor aan die zijde op te richten bebouwing. Aangezien het bouwwerk aan de – onbebouwde – overzijde is opgericht kan geen sprake zijn van overtreding van artikel 39, aanhef en onder a j° 40 (Model-)bouwverordening 1965 (art. 2.5.5, aanhef en onder a MBV). Ook kan niet worden volgehouden dat met toepassing van artikel 39, aanhef en onder b van de (Model-)bouwverordening 1965 (art. 2.5.5, aanhef en onder b MBV) aan de onbebouwde walkant een voorgevelrooilijn aanwezig geacht moet worden nu deze rooilijn dan ongeveer 2 m vanaf de walkant in de rivier zou liggen.
Derhalve kan in dit geval van een verbod tot bouwen met overschreiding van de voorgevelrooilijn geen sprake zijn. ABRS 14 maart 1996, R03.92.3457.
- Gelet op de functie die de uitweg ter plaatse heeft en de ligging van de woningen ten opzichte van deze uitweg, is de afdeling van oordeel dat de voorgevelrooilijn is gelegen langs de uitweg en niet aan de zijde van de hoofdstraat, waar de uitweg op uitkomt.
ABRS 23 november 1995, R03.93.3280.

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen gedefinieerd wordt als 'de lijn die – behoudens toegelaten afwijkingen – bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is – om misverstand te voorkomen – een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn opgenomen. Het onderhavige verbod geldt niet voor bouwvergunningvrije bouwwerken. Het geldt dus wel voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, althans voorzover in het Besluit bouwwerken niet anders is bepaald, en voor bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Indien een bouwvergunningvrij bouwwerk wordt gebouwd in, op, aan of bij een monument, als bedoeld in de Monumentenwet 1988, of een monument, als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, dan wel in een beschermd stads- of dorpsgezicht, als bedoeld in de Monumentenwet 1988, dan is een dergelijk bouwwerk bij wijze van uitzondering licht-bouwvergunningplichtig op grond van de artikelen 4,5 en 6 van het Besluit bouwwerken. Zie tevens artikel 2.5.8, eerste lid, onder g

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

Artikel 2.5.7 houdt rekening met artikel 3 van het Besluit bouwwerken. Door de verruiming van de categorie vergunningvrije bouwwerken kan in toenemende mate samenloop ontstaan tussen vergunningvrije en vergunningplichtige werken. In onderdeel akomt de keuze tot uitdrukking voor de 'totaal- benadering' zoals die ook uit de wetsgeschiedenis is af te leiden. Dit betekent dat een vergunningvrij bouwwerk niet vergunningvrij is als het onderdeel uitmaakt van een (meeromvattend) licht-, dan wel regulier-vergunningplichtig bouwplan. Deze 'totaal-benadering' houdt echter niet in dat de vergunning dan ook mag worden geweigerd louter op dat onderdeel dat op zichzelf beschouwd vergunningvrij zou zijn. In geval van samenloop gaat het zwaarste regime voor, maar zonder dat daarmee de essentie van vergunningvrij bouwen wordt aangetast (TK 1999-2000, 26734, nr 6 p. 18)

De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om bouwvergunning is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn. De voor dit artikel van belang zijnde beperking, die artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken kent betreft een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Bij het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard mag er geen sprake zijn van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Elke vergroting van een bouwwerk, waardoor een bestaande afwijking van de rooilijnvoorschriften zou toenemen, blijft dus bouwvergunningplichtig.

Zie de figuren 1 en 2 in de bijlage die bij deze Toelichting behoort. De bedoelde figuren illustreren dat in het algemeen als veranderingen van niet-ingrijpende aard, als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken kunnen worden beschouwd:

- 1 uittreksels die lager aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,20 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen, waaronder pilasters en gevellijsten, plinten, enigszins uitstekende schoorsteenwanden en hemelwaterafvoeren;
- 2 uitsteeksels die hoger aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,50 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen zoals kroonlijsten, dakoverstekken, dakgoten, uithangbordjes en kleine luifels.

Indien uitsteeksels aan gebouwen de voorgevelrooilijn verder overschrijden dan hiervoor onder 1 en 2 aangegeven, zullen burgemeester en wethouders dus in het algemeen overwegen daartegen repressief op te treden. Indien in een bestemmingsplan geen eigen regeling op het gebied van rooilijnen, toelaatbare bouwhoogte e.d. is opgenomen, maar ter zake de artikelen 2.5.1 t/m 2.5.30 van de bouwverordening van kracht zijn verklaard, dan verdient het aanbeveling om onderdeel a van artikel 2.5.7 aan te vullen met de tekst van de voorgaande punten 1 en 2 (minus de voorbeelden) onder tussenvoeging van de woorden ', te weten:'.

Artikel 2.5.8 Ontheffing voor overschrijdingen van de voorgevelrooilijn

Naast de ontheffingsmogelijkheden bedoeld in artikel 2.5.8 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van ontheffing voor het geval, dat er een bestemmingsplan in voorbereiding is.

Artikel 2.5.8 is afgestemd op de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwwerken. De vermelding van de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwwerken in artikel 2.5.8 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwwerken, uit te sluiten.

Lid 1, ad b

Deze bepaling maakt het mogelijk om vrijstelling te verlenen voor op het eigen voterrein plaatsen van beeldhouwwerk, vitrines e.d.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- De vrijstelling van het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn mag slechts worden verleend, indien er sprake is van een voor alle belanghebbenden kenbaar toekomstig planologisch kader, waaraan het bouwplan getoetst kan worden. Een dergelijk kader ontbreekt nu geen bestemmingsplan van kracht is en geen sprake is van een voorbereidingsbesluit of een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan.
Vz. ARRS 30 december 1992, AB 1994, nr. 248.

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg

Artikel 2.5.9 is afgestemd op artikel 3 van het Besluit bouwwerken. De vermelding van artikel 3 van het Besluit bouwwerken in artikel 2.5.9 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 3 van het Besluit bouwwerken, uit te sluiten.

Zie voor het bouwen over de weg overigens artikel 2.5.8.

Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken

Lid 4, onder a

Onder deze vrijstelling kunnen bij voorbeeld complexen van bij elkaar behorende gebouwen, zoals kazernes, ziekenhuizen en gevangenissen vallen.

Lid 4, onder f

Hieronder vallen bij voorbeeld aangebouwde garages, terugliggende zolderverdiepingen e.d.

Lid 4, onder g

Deze vrijstelling kan in het algemeen worden verleend voor gebouwen, die een ruim voterrein vragen.

Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn

Zie de fiuren 3 t/m 12, in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

Lid 1, onder a

Deze bepaling kan voor langgerekte, taps toelopende bouwblokken tot achtergevelrooilijnen in het smalle deel van het bouwblok leiden die elkaar dicht naderen. Dit behoeft echter geen bezwaar te vormen, omdat artikel 2.5.21 de bouwhoogte dan evenredig beperkt.

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen wordt gedefinieerd als 'de lijn die – behoudens toegelaten afwijkingen – bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is – om misverstand te voorkomen – een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn opgenomen.

Het geheel achter de achtergevelrooilijn bouwen moet overigens opgevat worden als een – verboden – overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Indien gebouwd wordt aan of bij een beschermd monument of in een van rijkswege beschermd stad-of dorpsgezicht, zijn normaliter bouwvergunningvrije bouwwerken bij wijze van uitzondering bouwvergunningplichtig op grond van artikel 4,5 en 6 van het Besluit bouwwerken.

Zie tevens artikel 2.5.14, sub I.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Het bouwplan had geweigerd moeten worden wegens overschrijding van de achtergevelrooilijn. Bij een grond voor weigering is er géén ruimte voor aanhouding en doorbreking op grond van artikel 50 Woningwet; omdat er geen bestemmingsplan van kracht is dat de bepalingen van de bouwverordening opzij zet, hoeft geen rekening te worden gehouden met het toekomstig bestemmingsplan.
Vz. ABRS 10 juli 1994, JB 1994, p. 784; ABRS, 11 mei 1995, H01.94.0014.
- Bouwvergunning met een vrijstelling van het bepaalde in de art 2.5.12 en 2.5.15, eerste lid, van de (Model-)bouwverordening en van art. 277, eerste lid, Bouwbesluit voor een dakterras binnen twee meter van de erfgrens. Onder omstandigheden, wanneer het zonneklaar is dat realisering van een bouwplan strijd oplevert met artikel 5:50 BW en niet van toestemming van de naburig eigenaar is gebleken, zal het bestuursorgaan bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot verlening van een bouwvergunning kunnen overgaan. Dit is i.c. niet het geval, omdat ten aanzien van de betekenis van de in art. 5:50 BW vermelde balkons of soortgelijke werken onzeker is of de civiele rechter het onderhavige dakterras, gelet op de aanzienlijke omvang ervan, als balkon of soortgelijk werk zal aanmerken.
Pres. Rb. Haarlem, 24 november 1995, BR 1996, 330; KG 1996, nr. 34.

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

Artikel 2.5.13 is afgestemd op het Besluit bouwwerken.

De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als bouwvergunningvrij met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om bouwvergunning is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

Twee punten zijn van belang:

- De voor dit artikel van belang zijnde beperking, die artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken kent betreft een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte. Bij het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard mag er geen sprake zijn van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte.
- Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, die bouwvergunningplichtig zijn, is het wel mogelijk, dat het bestemmingsplan een regulerende werking heeft. In dat geval hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening geen betekenis. Voor zover het bestemmingsplan de aan- en uitbouwen verbiedt, is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Onder d worden veranderingen van niet-ingrijpende aard genoemd, als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken. Als zodanig kunnen in het algemeen worden beschouwd:

- 1 uitsteeksels die lager aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil mits zij de achtergevelrooilijn met niet meer dan 0,20 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen, waaronder pilasters en gevellijsten, plinten, enigszins uitspringende schoorsteenwanden en hemelwaterafvoeren;
- 2 uitsteeksels die hoger aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de

achtergevelrooilijn met niet meer dan 0,50 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen zoals kroonlijsten, dakoverstekken, dakgoten en kleine afdaken.
Zie tevens de twee laatste zinnen van de toelichting op artikel 2.5.7.

Artikel 2.5.14 Ontheffing voor overschrijdingen van de achtergevelrooilijn

Naast de ontheffingsmogelijkheden in het onderhavige artikel 2.5.14 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van ontheffing ingeval van voorbereiding van nieuw ruimtelijke beleid.

Artikel 2.5.14 is afgestemd op het Besluit bouwwerken. De vermelding hiervan is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die bouwvergunningvrij zijn, uit te sluiten. Zie de term 'bouwvergunningplichtige bouwwerken, geen gebouw zijnde', onder h.

Bij het verlenen van ontheffing ingevolge de bepalingen van dit artikel dienen de richtlijnen van de artikelen 2.5.1 en 2.5.2 in het bijzonder in acht te worden genomen, mede in het belang van omwonenden. Voorts ware er aandacht aan te besteden, of een bouwwerk voor de brandweer bereikbaar moet blijven.

Artikel 2.5.14 is overigens afgeleid van artikel 48, eerste lid, van de MBV 1965. Onder de hoofdlijnen van de jurisprudentie hierna staat een aantal uitspraken over artikel 48, eerste lid, vermeld, waarvan verwacht wordt, dat die bruikbaar blijven.

Ad a en g

Voor deze bedrijven kan tot op zekere hoogte tegemoet worden gekomen aan op bedrijfstechnische gronden gebaseerde verlangens. Met de onder g bedoelde bouwstrook (of bouwblok), geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend, wordt niet beoogd een bouwstrook (of bouwblok) met winkelbebouwing.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- De in artikel 48, eerste lid, bedoelde vrijstelling is niet nader aan regels gebonden. De gemeente mag daarom bij het beslissen op een verzoek om vrijstelling alle belangen betrekken die door het verlenen van de vrijstelling kunnen worden geschaad of gediend.
ARRS 21 oktober 1977; BR 1978, 118.
- Niet onredelijk is een beleid waarbij de vrijstellingsmogelijkheden voor overschrijding van de rooilijnen gebruikt worden om binnentuinen in de stad te beschermen.
ARRS 8 november 1985; AB 1986, 251.
- Bij het beslissen op een aanvraag om vrijstellingen mogen belangen van marktordening (in beginsel) geen rol spelen. (I.c. was ten onrechte vrijstelling geweigerd ter bescherming van plaatselijke detailhandel in dezelfde branche, terwijl er uit stedenbouwkundig opzicht geen bezwaren waren aangevoerd tegen een eventuele vrijstelling.)
ARRS 27 september 1984, RO 3.83.0432.
- Er kan geen vrijstelling worden verleend voor een bouwplan, dat voorziet in de oprichting van een pand, waarvan het deel achter de achtergevelrooilijn aanzienlijk langer is dan het deel tussen de rooilijnen. Er is dan geen sprake meer van een uitbouw. (Het geval betrof een pand, bestaande uit een hoger en een lager deel. Het nieuwe pand zou ongeveer 27 meter breed en ongeveer 42 meter lang worden. Het pand had tussen de voor- en achtergevelrooilijn een lengte van 15 meter).
ARRS 23 augustus 1983, A-32.4367 (1982)/23.
- Een voor publiek toegankelijke weg, waarvan de eigendom bij de gemeente berust, kan als een weg in de zin van artikel 48, eerste lid, aanhef en onder e juncto artikel 1, tweede lid van de MBV 1965 (nu artikel 2.5.14, aanhef en onder d, MBV) worden aangemerkt. De omstandigheid dat het voetpad niet openbaar is in de zin van de Wegenwet en niet voorkomt op de wegenlegger van de gemeente, doet daar niet aan af. De bouwverordening stelt dergelijke eisen immers niet.
ARRS 12 augustus 1991, No. R03.89.0533.
- Omdat de gevraagde uitbreiding gedeeltelijk op de plaats komt van en aansluit op het reeds bestaande gebouw, is appellant van oordeel dat geen sprake is van een overschrijding van de achtergevelrooilijn. Vergunning voor het bestaande gebouw is echter destijds verleend met vrijstelling

voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn. Voor het nu ingediende bouwplan is opnieuw vrijstelling noodzakelijk. Wegens strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kon deze vrijstelling in redelijkheid geweigerd worden.

ARRS 13 september 1993, R03.90.0424/P01.

- Uitbreiding bestaat uit een bouwlaag met daarop een hekwerk ter afscherming van het op de bouwlaag voorziene dakterras. Uit de stukken blijkt dat de uitbreiding wordt gerealiseerd tot op 5 m. uit de erfgrans met achtergelegen percelen. Voorts is gebleken dat de diepte van de achtergelegen tuinen minimaal 10 m. is en dat deze door een houten schutting van het bouwperceel zijn gescheiden. Onder deze omstandigheden kon bij afweging van betrokken belangen de vrijstelling in redelijkheid worden verleend.
Vz ARRS 7 januari 1993, S03.92.4141.
- Vergunning voor het vergroten van een woning met een uitbouw met balkon is verleend met vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn. De uitbouw voldoet niet aan artikel 50, eerste lid van boek 5 van het Burgelijk Wetboek (venster en balkon gelegen binnen 2 m. vanaf erfgrans). Bij afweging van betrokken belangen kon de vrijstelling in redelijkheid worden geweigerd.
Vz. ARRS 21 februari 1992, S03.92.0167.
- Vergunning verleend voor de bouw van een garage/hobbyruimte met verlening van vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn. De garage is ongeveer 5 m. hoog en ligt op een afstand van ongeveer 4 tot 5 m van de woning van verzoeker. Gelet hierop moet ervan worden uitgegaan dat de bouw de door verzoeker geschetste nadelen (beperking uitzicht en privacy) met zich brengt. Bouwplan is in strijd met het in voorbereiding zijnde ontwerp-bestemmingsplan. Nu vergunninghouder bovendien reeds beschikt over een vanaf de openbare weg zeer wel bereikbare opstal die gebruikt kan worden als garage, rijst ernstige twijfel of de vrijstelling in redelijkheid wel kon worden verleend.
Vz ARRS 11 april 1989, R03.89.1768/S419.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- Weigering van de vrijstelling van overschrijding van de achtergevelrooilijn. Er is geen bestemmingsplan van kracht. B en W kunnen alle belangen in hun overweging betrekken welke door het verlenen van vrijstelling zouden worden geschaad. Daartoe hoort ook het belang dat ermee is gediend dat geen bouwwerken worden opgericht die niet passen in de door de gemeente meest wenselijk geachte planologische ontwikkeling van het betrokken gebied. Dit planologisch beleid dient echter wel voldoende duidelijk te zijn.
ABRS 15 augustus 1994, R03.92.2137. Zie in gelijke zin ABRS 14 maart 1996, H01.95.0183.

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen

Het erf, bedoeld in dit voorschrift, mag niet worden verward met de 'buitenruimte' in de zin van het Bouwbesluit.

Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het ruimschoots voldoen aan het bepaalde in artikel 5.4.12 (5:50) van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenrrechtbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrans en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

Het vrijelijk ramen in de achtergevel kunnen aanbrengen is tevens het motief voor het bepaalde in het eerste lid, onder b. Het (gedeeltelijk) samenvallen van de achtergevel met de erfgrans vormt hiervoor immers een beletsel.

Lid 3 b, onder 1

Deze ontheffing is onder meer bedoeld voor patiowoningen.

Lid 3 b, onder 2

Indien één van de in dit lid genoemde situaties zich voordoet en er dus open ruimte achter een gebouw is, zij

het dat deze niet bij het gebouw behoort en het gebouw overigens over voldoende 'uitloop' beschikt, zou ontheffing van de voorgeschreven erfgrootte kunnen worden verleend.

Lid 3 b, onder 3

Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een betering van de bestaande toestand zal een verkleining van het erf tot geringere oppervlakte dan volgens dit artikel is vereist slechts aanvaardbaar zijn ten behoeve van het opheffen van onbevredigende situaties in het gebouw waarvoor binnen het gebouw geen oplossing kan worden gevonden. In die gevallen zal een verbetering van het gebouw tegen een verslechtering van het erf moeten worden afgewogen. Hiertoe zal in het bijzonder aandacht moeten worden geschonken aan de functie van het erf als onderdeel van de vluchtweg bij brand en aan de bereikbaarheid van het pand door de brandweer.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Bouwvergunning met een vrijstelling van het bepaalde in de art 2.5.12 en 2.5.15, eerste lid, van de (Model-)bouwverordening en van art. 277, eerste lid, Bouwbesluit voor een dakterras binnen twee meter van de erf grens. Onder omstandigheden, wanneer het zonneklaar is dat realisering van een bouwplan strijd oplevert met artikel 5:50 BW en niet van toestemming van de naburig eigenaar is gebleken, zal het bestuursorgaan bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot verlening van een bouwvergunning kunnen overgaan. Dit is i.c. niet het geval, omdat ten aanzien van de betekenis van de in art. 5:50 BW vermelde balkons of soortgelijke werken onzeker is of de civiele rechter het onderhavige dakterras, gelet op de aanzienlijke omvang ervan, als balkon of soortgelijk werk zal aanmerken.
Pres. Rb. Haarlem 24 november 1995, BR 1996, 330; KG 1996, nr. 34.

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen

Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het voldoen aan het bepaalde in artikel 5.4.12 (5:50) van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burendrechtbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erf grens en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

Lid 2, onder a en b

Bij het verlenen van ontheffing zal onder meer rekening moeten worden gehouden met de ligging in het gebouw van eventuele dienstwoningen. Bij het hanteren van de ontheffing dient bovendien onderscheid te worden gemaakt tussen de gevallen, waarin het gaat om een bouwblok of een bouwstrook waarin geen woningen voorkomen en een bouwblok waarin bij voorbeeld naast bedrijfsgebouwen ook woningen voorkomen. Indien de laatste omstandigheid zich voordoet zal de ontheffing minder ver mogen gaan dan in het andere geval.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

Deze bepaling is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. De bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen als door een tussenruimte van meer dan een meter breedte te realiseren. De ontheffing kan worden verleend, indien de smalle open ruimte voldoende, bij voorbeeld door een opening in de zijgevel van het gebouw, voor onderhoud bereikbaar is. Bij het verlenen van een ontheffing als bedoeld in het tweede lid zal uiteraard ook gelet moeten worden op het bepaalde in artikel 2.5.1.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Artikel 52 MBV 1965 (nu artikel 2.5.17 MBV). Verweerders hebben een vrijstelling op grond van dit artikel verleend, daar de architect is uitgegaan van bouwtekeningen die nu niet meer stroken met de werkelijkheid. De ruimte tussen de woningen is nu niet meer 1,50 m maar 0,75 m.

ARRS: Hoewel de – doodlopende – ruimte tussen de woningen smaller is geworden dan voorzien, kan niet worden gesteld dat deze tussenruimte – die 0,75 m bedraagt – onvoldoende bereikbaar is voor onderhoud.

ARRS 19 juli 1993, No. R03.91.2840.

- Vergunning verleend met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor een omkasting van een afzuiginstallatie, welke op een afstand van circa 8 cm. is gelegen van een overkapping op het naastgelegen perceel. Deze tussenliggende ruimte voldoet niet aan het gestelde in artikel 2.5.17, eerste lid van de (Model-)bouwverordening. Verweerders hebben geen aandacht geschonken aan het desbetreffende voorschrift en er op grond van het tweede lid van genoemd artikel evenmin vrijstelling van verleend. De afdeling is overigens niet gebleken dat voldaan wordt aan de in het tweede lid vervatte voorwaarde dat voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.
ABRS 9 augustus 1996, R03.93.6116.

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

Artikel 5:48 van het Burgerlijk Wetboek geeft iedere terreineigenaar het recht in zijn erf te omheinen. Uiteraard moet hij daarbij de eventuele beperkingen in de gemeentelijke voorschriften in acht nemen. Laatstgenoemde voorschriften spelen echter meestal slechts een bescheiden rol, want erfafscheiding is in principe een bouwvergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2, onder e van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, althans indien de daarin vermelde beperkingen ten aanzien van onder meer de hoogtematen in acht worden genomen. Hogere afscheidingen vallen vanzelfsprekend onder de bouwvergunningplicht en behoeven derhalve preventieve toetsing aan de voorschriften van het bestemmingsplan of het onderhavige artikel van de bouwverordening. Eventueel kunnen burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid van laatstgenoemd artikel ontheffing erlenen voor het bouwen van bijvoorbeeld een gevangenismuur of een hek ter omheining van een terrein dat geen erf, behorend bij een gebouw, is.

Zie artikel 2.76 van het Bouwbesluit voor de toelaatbare draairichting van beweegbare delen van erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen

Het eerste lid strekt tot bescherming van het bouwvergunningplichtige bouwwerk en de veiligheid van de bewoners of gebruikers daarvan. Het tweede lid ziet meer op de openbare veiligheid. De ondergrondse hoofdtransportleiding kan zowel dienen voor elektriciteit als voor aardgas, olie, chemische producten e.d. Het gehele artikel heeft alleen betrekking op hoogspanningslijnen en hoofdtransportleidingen die bij het aanvragen van een bouwvergunning aanwezig zijn. Het geldt ook voor het bouwen in het gebied van een bestemmingsplan, zolang de voorschriften van dat bestemmingsplan dit niet uitsluiten of een andere regeling ter zake bevatten; zie artikel 9 van de Woningwet 1991.

Omdat het wenselijk is om van geval tot geval te kunnen bepalen, in hoeverre het bouwen nabij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen toelaatbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden, is het artikel geredigeerd als een verbod, waarvan eventueel ontheffing kan worden verleend. De aan een ontheffing te verbinden voorwaarden zullen in het algemeen zijn gericht zowel op de veiligheid van de gebruikers van het bouwwerk als op het voorkomen van storingen in de goede werking van de lijnen en leidingen ten gevolge van de bouw en de aanwezigheid van het bouwwerk.

Indien het onderhavige artikel moet worden toegepast, verdient het aanbeveling om overleg te plegen met de beheerder van de hoogspanningslijn of de hoofdtransportleiding. Krachtens overeenkomst met de NV Nederlandse Gasunie zal de gemeente van derden in elk geval het plegen van dergelijk overleg verlangen, indien bij een hoofdtransportleiding voor aardgas wordt gebouwd. Voor hoogspanningsleidingen zal het onderhavige voorschrift geen praktische betekenis hebben, indien op het betrokken perceel een recht van

opstal is gevestigd, als bedoeld in artikel 5, lid 3, sub b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. In dat geval heeft het recht van opstal niet alleen betrekking op bouwvergunningplichtige bouwwerken, maar ook op bouwvergunningvrije. Meestal betreft het dan vrij te houden stroken van 2 x 30 meter, waarin echter onder voorwaarden wel de plaatsing van bepaalde bouwwerken, machines e.d. is toegestaan.

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

Dit en de volgende artikelen bevatten een samenhangend stelsel van voorschriften voor de maximumhoogten van bouwwerken in relatie tot de afstanden tot tegenoverliggende bouwwerken. Voor de duidelijkheid is aangegeven, dat het stelsel alleen voor bouwvergunningplichtige bouwwerken is bedoeld.

Het stelsel is niet alleen gericht op stedenbouwkundige ordening, maar ook op voldoende toetredingsmogelijkheden voor licht en lucht. Gezien de vaste fysische gegevens op het gebied van met name de daglichttoetreding is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de maximumhoogten in de voor- en in de achtergevelrooilijn.

Tevens wordt in het voorschriftenstelsel de onderste meter boven straatpeil van eventuele raampoppervlakten bij de bepaling van aanvaardbare belemmeringshoeken voor de daglichttoetreding buiten beschouwing gelaten, omdat de desbetreffende glasgedeelten praktisch geen lichtopbrengst leveren en zich grotendeels beneden de gebruikelijke vensterbankhoogte bevinden. (De belemmeringshoek in een stedenbouwkundig (straat)profiel is te definiëren als de hoek tussen de onderste glaslijn van het beschouwde gebouw en de bovenkant van de tegenoverliggende bebouwing.)

Met het oog op de in het algemeen wenselijke stedenbouwkundige ordening is wel gedifferentieerd naar bebouwingsdichtheden voor enerzijds de bebouwde kom (belemmeringshoek: maximaal 45 graden) en anderzijds daarbuiten (belemmeringshoek: maximaal 37 graden). Zie de figuren 12, 13 en 14 in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

Een voorgevelrooilijn kan ontbreken op de plaatsen, waar bij voorbeeld een vaart, een gracht, een park of een plantsoen langs de weg ligt. Veelal zal een tegenoverliggende rooilijn dan te ver weg liggen om een beperkende invloed op de maximumhoogte van het bouwwerk te hebben. Langs een smalle gracht is dit echter niet ondenkbaar (zie figuur 15). Een plaatselijke onderbreking van een voorgevelrooilijn komt bij voorbeeld voor bij de uitmonding van een dwarsweg (dwarsstraat) (zie figuur 16).

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

Zie ook de toelichting op artikel 2.5.20.

Lid 2

De wijze van vaststelling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn in een bouwblok, waarin de achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, is in figuur 17 nader toegelicht, waarbij a, a1 enz. de voor de bouwhoogte in rekening te brengen afstand van de achtergevelrooilijnen is. Het komt voor, dat bij tussen twee wegen gelegen terreinen, die te ondiep zijn voor twee tegenover elkaar gelegen bouwstroken, de tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt.

De langs de andere weg liggende voorgevelrooilijn treedt dan in de plaats van de ontbrekende tegenovergelegen achtergevelrooilijn (zie figuur 18).

Lid 4

Bij achterterreinen die - door de ligging in geaccidenteerd gebied of anderszins - niet op straatpeil liggen, leidt bepaling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn op de in het eerste t/m derde lid voorgeschreven wijze niet tot de juiste hoogte-diepteverhouding van het binnenterrein van gesloten bouwblokken. Dit mede in verband met het feit dat krachtens het bepaalde in artikel 2.5.26 bij het bouwen aan een weg ten opzichte van het straatpeil moet worden gemeten. Ter ondervanging van het genoemde bezwaar is het onderhavige vierde lid opgenomen.

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn

De voorschrifttekst van het eerste lid is verduidelijkt, vergeleken met die van het eerste lid van artikel 55 van

de MBV 1965, maar de strekking is onveranderd gebleven. Zie figuur 19.

Lid 2

Indien uit het bepaalde in het eerste lid voor een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn een lagere hoogte volgt dan voor de – op die zijgevel aansluitende – voorgevel toelaatbaar is dan kan het in overigens verlichtingstechnisch gunstige omstandigheden verantwoord zijn om ontheffing te verlenen voor het laten optrekken van de zijgevel tot de hoogte van de voorgevel.

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

Lid 2

De hier genoemde hoek van 56 graden correspondeert met de hoogte-diepteverhouding uit het eerste lid van artikel 2.5.22.

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

De maximumbouwhoogte van 15 meter komt – bij een in de woningbouw gebruikelijke verdiepingshoogte – overeen met 5 à 5,5 bouwlaag.

Indien wordt gebouwd op, bij, of aan een beschermd monument of een van rijkswege beschermd stads-of dorpsgezicht, zijn normaliter bouwvergunningvrije bouwwerken bij wijze van uitzondering wel bouwvergunningplichtig op grond van de artikel 4,5 en 6 van het Besluit bouwwerken. Zie tevens artikel 2.5.28, sub 1.

Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen

Het onderhavige artikel wordt vooral gehanteerd voor bouwwerken op binnenterreinen van gesloten bouwblokken.

Een zadeldak is een dak, bestaande uit twee schuine vlakken die elkaar in het hoogste punt snijden, de zgn. nok, en vandaar beide naar beneden lopen tot hun goot.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- Door de aanleg van de weg op een binnenterrein is er geen sprake meer van een binnenterrein, artikel 2.5.25 (Model-) bouwverordening is niet van toepassing.
Vz. ABRs 15 juni 1995, H01.95.0175/P90 en K01.95.0032.

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

Zie artikel 1.1 voor de definitie van 'straatpeil'.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- Erfafscheiding hoger dan 2 m blijft vergunningplichtig ook al wordt langs de erfafscheiding een strook grond gestort van ongeveer 40 cm breed en 30 cm hoog. De Afdeling stelt voorop dat een restrictieve uitleg moet worden gegeven aan de in de Woningwet opgesomde uitzonderingen van het vereiste van een bouwvergunning. Bij de bepaling van de hoogte van een erfafscheiding dienen plaatselijke niet bij het verdere verloop van de grond passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van de erfafscheiding, zoals de kunstmatig aangebrachte strook, dan ook buiten beschouwing te worden gelaten.
ABRS 3 maart 97, H01.96.0191.

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Ad a

Artikel 2.5.27 is afgestemd op artikel 3 van het Besluit bouwwerken. De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de toegelaten hoogte. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om

bouwvergunning is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

Ad b

Deze niet-van-toepassingverklaring geldt uiteraard, mits de te vernieuwen of te veranderen delen niet worden verhoogd. Dit zou namelijk de vergroting van een bouwwerk betreffen. Voor de vergroting van een bouwwerk zijn de artikelen 2.5.20 t/m 2.5.24 onverkort van toepassing, zij het behoudens vrijstelling ingevolge artikel 2.5.28, onder e.2.

Artikel 2.5.28 Vrijstelling voor overschrijdingen van de toegelaten bouwhoogte

Artikel 2.5.28 is afgestemd op artikel 43 van de Woningwet. De vermelding van artikel 43 van de Woningwet in artikel 2.5.28 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 43 van de Woningwet, uit te sluiten.

Bij het verlenen van ontheffingen dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het bepaalde in de artikelen 2.5.1 en 2.5.2. Ook kunnen welstandsoverwegingen worden betrokken bij het beoordelen van verzoeken om ontheffing.

Onder de hoofdlijnen van de jurisprudentie oud is een uitspraak van artikel 61 van de MBV 1965 opgenomen.

Ad e, onder 1

Deze ontheffing zou kunnen worden verleend, indien het een gebouw betreft, dat aansluit bij bestaande bebouwing, die onder vigeur van vroegere voorschriften hoger is dan thans is toegelaten. Door de ontheffing kan dan een gaaf straatbeeld worden verkregen.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Welstandsoverwegingen mogen worden betrokken bij het beslissen op aanvragen op verzoeken om vrijstelling van de toegestane bouwhoogte. (I.c. zou het gebouw te sterk domineren en niet aansluiten op de te verwachten toekomstige ontwikkeling van de omgeving.)
ARRS 10 juni 1982; BR 1982, 847.

Artikel 2.5.29 Ontheffing voor overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van een bestemmingsplan

Artikel 2.5.29 MBV is, in zijn relatie met de overige stedenbouwkundige ontheffingen uit de MBV, te vergelijken met de relatie tussen enerzijds de buitenplanse vrijstellingsregelingen van artikel 17 en 19 WRO en anderzijds de binnenplanse (d.w.z. opgenomen in het bestemmingsplan zelf) vrijstellingen ex artikel 15 WRO.

Deze analogie doordenkend is paragraaf 2.5 MBV te beschouwen als een deel van een pseudo-bestemmingsplan en zijn artikelen 2.5.8, -14 en – 28 te beschouwen als drie 'binnenplanse' ontheffingen. Artikel 2.5.29 is dan te beschouwen als de 'buitenplanse' ontheffing, Zie ook algemene toelichting bij paragraaf 2.5.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) in de Awb per 1 juli 2005 is het niet meer mogelijk om de minimale wettelijke termijn voor de terinzagelegging en het naar voren brengen van zienswijzen van 6 weken te bekorten.

Dit betekende de invoering van een (deels) zelfstandige projectenprocedure (artikel 19, lid 1 WRO), de aangewezen projectenprocedure (artikel 19, lid 2 WRO) en de algemene vrijstellingsregeling (artikel 19 lid 3 WRO juncto artikel 20 Bro). De laatste twee vrijstellingsregelingen kennen in beginsel geen preventief provinciaal toezicht meer (verklaring van geen bezwaar).

Deze relatie tussen 2.5.29 MBV en de nieuwe formulering (3/4/2000) van artikel 17 en 19 WRO leidt tot een nieuwe opzet van artikel 2.5.29 MBV.

De regeling in de artikelen 17, 18, 19 en 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in combinatie met

artikel 20 van het Besluit op ruimtelijke ordening hebben model gestaan voor de aanpassing van dit artikel. Geconcludeerd werd dat de reikwijdte van artikel 2.5.29 MBV grote overeenstemming vertoont met artikel 20 Bro. Laatstgenoemd artikel geeft aan welke initiatieven (bouwen en gebruiken) in strijd met het bestemmingsplan met een eenvoudige vrijstelling van burgemeester en wethouders afgedaan kunnen worden. Dit betreft met name in de bebouwde kom substantiele vergrotingen van de algemeen toegestane bouwvolumina, verdergaand dan waarvoor op grond van onder meer de artikelen 2.5.14 MBV en 2.5.28 MBV ontheffing kan worden verleend (het gaat meestal niet om uitbreidingen van bestaande gebouwen, maar om nieuwe gebouwen die niet tussen de rooilijnen of onder de maximumbouwhoogte passen). Artikel 2.5.29 MBV maakt het mogelijk soortgelijke projecten te realiseren in afwijking van de stedenbouwkundige bepalingen van de MBV.

Provinciaal toezicht is in beide situaties niet aan de orde. Het betreft immers in vele gevallen de bebouwde kom of het aanvullen van door Gedeputeerde staten goedgekeurde bestemmingsplannen. Vandaar dat er ook geen verplichte relatie wordt gelegd met het zogenaamde artikel 10 Bro-overleg.

Gegeven deze gelijkenis ligt het voor de hand de ontheffing van artikel 2.5.29 MBV een nagenoeg gelijke procedure toe te kennen als in artikel 19 lid 3 WRO en artikel 18 WRO.

Lid 1

De verordeningstekst van het eerste lid bleef bij de achtste serie wijzigingen (d.d. per januari 2003) grotendeels gelijklopend aan de desbetreffende tekst die van 1983 tot 2001 vigeerde.

De woorden 'voor het bouwen van een gebied waarvoor geen bestemmingsplan geldt' zijn vervallen, omdat niet slechts in het geval dat er geen bestemmingsplan geldt gebruik gemaakt kan worden van artikel 2.5.29 MBV, doch ook indien er een slechts ten dele goedgekeurd bestemmingsplan, een globaal eindplan, een heel oud bestemmingsplan of een bestemmingsplan met een aantal gebreken is; zie ook de Algemene toelichting bij paragraaf 5 van de MBV onder 'Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan'.

Lid 2

De in lid 1, sub a en b van het voorheen geldende artikel 2.5.29 (tot januari 2003) genoemde relatie met het voorbereidingsbesluit en ontwerpbestemmingsplannen zijn komen te vervallen nu per april 2000 bij ruimtelijke vrijstellingen de rechtstreeks relatie met een nieuw bestemmingsplan is komen te vervallen. Het gaat nu over het ruimere begrip en toetsingskader 'kenbaar planologisch (nieuw)beleid'.

Sub a en b: doorverwijzing naar artikel 19, lid 2 WRO alsmede naar artikel 20 Bro.

Het gedachtegoed uit de algemene toelichting bij dit artikel komt hier in wettekst tot uitdrukking.

Sub c: Welk toekomstig ruimtelijk beleid is zoal relevant?

Op grond van oude Arob-jurisprudentie, zoals ARRS 3 augustus 1982, Gst. 6740, BR 1982, p. 887; ARRS 15 oktober 1982, BR 1983, p. 135; Vz. ARRS 26 januari 1984, Gst. 6793.3; Vz. ARRS 15 juni 1984, Gst. 6793.4 en Vz. ARRS 2 augustus 1985, p. 114 op basis van de Woningwet 1962, volgde dat een in de bouwverordening opgenomen ontheffingsregeling 1) 'een objectief bepaald, althans bepaalbaar, criterium biedt (moet bieden) omtrent datgene waartoe de ontheffing kan strekken.

Dit betekent dat de mogelijkheid tot verlening van ontheffing in relatie moet zijn gebracht met een redelijke verwachting dat het bouwplan in overeenstemming zal zijn met 'een voldoende omljnd, voor alle belanghebbenden kenbaar, toekomstig planologisch kader'.

De ARRS heeft de eisen later wat afgezwakt, waarbij zij zo'n 'pseudo-anticipatieregeling' in de bouwverordening niet als onverbindend aanmerkte waarin voor het kunnen verlenen van ontheffingen slechts als eisen waren opgenomen dat belanghebbenden vooraf waren gehoord en dat de GS een verklaring van geen bezwaar hadden verleend. Zie ARRS 8 oktober 1985, AB 1986, 501 en ARRS 11 mei 1995, AB 1996.

De afdeling is er in ieder geval steeds van uitgegaan dat het materiele toetsingskader vergelijkbaar moet zijn met het toetsingskader dat wordt gehanteerd bij toepassing van artikel 19 WRO. Voor het nieuwe artikel 19 WRO moet men bedenken dat de toepassing ervan zonder voorbereidingsbesluit slechts mogelijk is indien er een geldend bestemmingsplan is dat jonger is dan tien jaar en er bovendien een goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven.

In eerste instantie moet natuurlijk gedacht worden aan een terinzage gelegd ontwerpbestemmingsplan. Ook een goed gemotiveerd voorbereidingsbesluit voor bijvoorbeeld een bouwlocatie kan een basis vormen. Ook is ander 'vastgesteld en bekendgemaakt ruimtelijk beleid', evenals bij de toepassing van artikel 19 WRO 2), zonder meer mogelijk om de ontheffing op te baseren. Denk bijvoorbeeld aan een structuurplan, structuurvisie of –nota, beleidsnota, beleidsregels (een nota dakkapellen ,bijngebouwen e.d) en een sectorale nota.

Nadrukkelijk wordt echter ook aander nieuw beleid als inspiratiebron genoemd.

Immers enkel 'vastgesteld en bekengemaakt beleid'zal verstarrend werken want het kan lang duren voordat zo'n beleid een feit is. Zo kan overeenstemming met een voorontwerpbestemmingsplan waarmee de Provinciale Planologische Commissie heeft ingestemd, al een voldoende basis zijn. Dit laatste spoort immers met de jurisprudentie op artikel 19 WRO (oud) en ook met de eerste uitspraken van lagere rechters inzake het nieuwe artikel 19 WRO (2000).

1) Toen nog 'vrijstelling' genoemd

2)Bij een 'goede ruimtelijke onderbouwing' is volgens de Memorie van Toelichting bij de wijziging van de WRO (d.d. 3 april 2000) niet de vorm bepalend maar de inhoud. Zo mag volgens de MvT veelal volstaan worden met een verwijzing naar aanvaard beleid. De MvT noemt als aanvaard beleid: structuurplan, structuurvisie of -nota, ontwerpbestemmingsplan, beleidsnota, beleidsregels, sectorale nota. Ook indien er geen aanvaard beleid voorhanden is, kan volgens de MvT toch meegewerkt worden aan een verzoek om vrijstelling, maar dan moet wel sprake zijn van een omvangrijkere en diepgaandere motivering.

Motivering

De eis van een 'goede ruimtelijke overbouwing'geldt voor de vrisjtleling van het eerste en twee lid van artikel 19 Wro. Voor de vrijstellingen van het derde lid van artikel 19 WRO is deze eis niet gesteld. Uiteraard geldt voor een dergelijk vrijstellingsbesluit zoals voor alle besluiten wel de eis van een goede motivering (artikel 3: 46 Awb). Deze motivering zal in het onderhavig geval in ieder geval betrekking moeten hebben op toekomstig planologisch beleid. In het tweede lid van artikel 2.5.29 MBV is daarom expliciet de eis opgenomen dat het bouwplan waarvoor ontheffing wordt verleend 'in overeenstemming is met in voorbereiding zijn ruimtelijk beleid'. Er is dus, gezien ook de tekst van artikel 19 , lid 3 WRO en artikel 17 WRO, niet gekozen om een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te eisen voor de artikel 2.5.29 MBV-ontheffing.

Wel geldt natuurlijk het algemene motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb en de relevante jurisprudentie daarover. Er is overigens weinig jurisprudentie over artikel 2.5.29.

Milieuzonering

Ook bij deze ontheffing moeten burgemeester en wethouders rekening houden met alle belangen, dus ook de milieubelangen. Afstanden ten opzicht van hinderveroorzakende activiteiten zijn dan van groot belang. De relevante afstanden treft u aan in de reeds meerdere malen herziene VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Lid 3

Bekening/ openbare kennisgeving

Op grond van artikel 41 Woningwet moet de aanvraag om bouwvergunning binnen twee weken na ontvangst worden bekendgemaakt. Uit het desbetreffende bouwplan kan worden afgeleid dat het in strijd zal zijn met de eisen van de MBV. Afzonderlijke bekening van een (impliciet) verzoek om de desbetreffende ontheffing

41

van de MBV is derhalve niet noodzakelijk.

Afdeling 3.4 Awb

Dit betreft een paragraaf van regelend recht die niet van overeenkomstige toepassing is verklaard in de MBV. Er geldt derhalve geen wettelijke verplichting om de procedure van afdeling 3.4 Awb te volgen bij de ontheffing ex artikel 2.5.29 MBV.

Titel 4.1 Awb

Deze paragraaf is in principe van toepassing voorzover de Woningwet (lex specialis) hier niet van afwijkt.

Horen

Het is niet gebruikelijk dat de aanvrager om bouwvergunning gehoord moet worden (art. 4:7 Awb) bij het voornemen van burgemeester en wethouders om de aanvraag te weigeren aangezien het altijd een beschikking op aanvraag betreft.

Voor wat betreft de derde belanghebbende ligt dit anders. Indien er voor de aanvraag om bouwvergunning een weigeringsgrond bestaat, hoeft de belanghebbende niet te worden gehoord.

Indien de gemeenten door middel van een ontheffing tocht wil meewerken, dan is het voorstelbaar dat de belangen van een of meer burens voor de beslissing relevant worden. In dat laatste geval zullen zij gehoord moeten worden (MvT, PG Awb, p 254).

Inspraak

Inspraak is niet aan de orde gezien de procedure analoog aan artikel 17/19, lid 3 WRO

Zienswijzen en fatale termijnen

Het afhandelen van zienswijzen kost tijd. De algemene termijnen van de Awb zijn al aangepast aan de bijzondere termijnen van de Woningwet. Desondanks is het inpassen van behandelingstermijn en van de zienswijzen onmogelijk in het systeem van fatale termijnen van de Woningwet. Deze ontheffingsprocedure moet immers worden doorlopen binnen de desbetreffende fatale termijnen van de Woningwet. Zolang echter de aanvraag om een reguliere bouwvergunning kan worden verdaagd, lijkt het mogelijk om beide procedures, inclusief het afwickelen van de ingebrachte zienswijzen, te volgen zonder dat er sprake hoeft te zijn van fictieve bouwvergunningen. Op grond van jurisprudentie (VzARRvS, 25 november 1993 (Delft), BR 1994, p 497) geldt echter nog steeds dat een fictieve bouwvergunning voor onrechtmatig moet worden gehouden als er geen vrijstelling van de bouwverordening is verleend, omdat de Woningwet niet voorziet in de mogelijkheid dat een op grond van de bouwverordening vereiste vrijstelling van rechtswege wordt verleend.

Relatie met de lichte bouwvergunningprocedure

De lichte bouwvergunning moet worden verleend binnen zes weken na de aanvraag. Deze termijn kan niet worden verdaagd. Gesteld moet worden dat het bij licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken om geringe afwijkingen moet gaan van de rooilijnen en van de maximum bouwhoogte en zij daarom kunnen worden afgedaan met behulp van de artikel 2.5.8, 2.5.14 en 2.5.28. Deze kennen geen voorbereidingsprocedure zodat er geen knelpunten zijn met de termijn van zes weken.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) in de Awb (voorzien medio 2004) is het niet meer mogelijk om de minimale wettelijke termijn voor de ter inzagelegging en het naar voren brengen van zienswijzen van 6 weken te bekorten. Dit betekent dat het wettelijk gezien niet meer mogelijk is om een lichte-bouwvergunningprocedure te doorlopen in combinatie met een procedure op grond van artikel 2.5.29 MBV.

Indien een procedure op grond van artikel 2.5.29 MBV wordt doorlopen in combinatie met een aanvraag om een bouwvergunning eerste fase is het van belang dat in een vroegtijdig stadium wordt onderkend dat als gevolg van de nieuwe wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen een beslissing op de bouwaanvraag binnen de wettelijke beslistermijn niet mogelijk is.

In een dergelijke situatie zullen burgemeester en wethouders tijdig een verdagingsbesluit moeten nemen om te voorkomen dat er een fictieve bouwvergunning eerste fase ontstaat.

Monumenten en stads- en dorpsgezichten

Monumenten en van rijkswegge beschermde stads- en dorpsgezichten worden in de MBV analoog aan de categorisering in de Woningwet als een bijzondere categorie aangemerkt.

Relatie met de gefaseerde bouwvergunning

De gefaseerde bouwvergunningprocedure mag worden verdaagd. Beide procedures, de bouwvergunningprocedure en de ontheffingsprocedure, kunnen binnen de termijnen worden doorlopen, mits, bij ingekomen zienswijzen, gebruik wordt gemaakt van de verdagingsmogelijkheid.

Rechtsbescherming

Inzake deze ontheffing is geen afzonderlijke rechtsbescherming nodig. De rechtsbescherming is geconcentreerd rond de desbetreffende bouwvergunning. De beslissing omtrent deze ontheffing lost hier als het ware in op.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie

Deze lijn is voortgezet in latere jurisprudentie. Pres.Rb. Rotterdam, 18 juli 1997, BR 1998, 52.

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Algemeen

Ging het Tweede structuurschema verkeer en vervoer (SVV II) nog uit van het A, B, C-locatiebeleid; de Nota Mobiliteit heeft dit beleid volledig losgelaten. De Nota Mobiliteit gaat uit van het adagium 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. Daarmee zijn de decentrale overheden verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen en volgen hierbij de principes van het integrale locatiebeleid zoals vastgelegd in de Nota Ruimte. Parkeerbeleid is daarmee (nog meer dan in het verleden) een zaak van de decentrale overheden.

Alternatief 1

Lid 1

Het eerste lid kan de gemeenteraad vaststellen voor die delen van de bebouwde kom die kunnen worden aangeduid als zogenaamde best ontsloten locatie(s).

Voorschriften over de aanwezigheid en de minimumgrootte van de fietsenstallingen die bij de nieuwbouw of verbouwing van utilitaire gebouwen moeten worden aangebracht, zijn achterwege gelaten, omdat artikel 4.62 van het Bouwbesluit 2003 daarin voorziet.

Lid 2

Het onderhavige voorschrift behelst het zogenaamde ingroeimodel. Hieronder wordt verstaan het openhouden van de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige verbeteringen in de bereikbaarheid per openbaar vervoer, namelijk doordat de gemeente op het moment van realisatie van de bedoelde verbetering kan overgaan tot de verwijdering van de aanvullende parkeerplaatsen op de openbare weg (of op ander gemeentelijk terrein) nabij het betrokken gebouw.

Lid 3

Het is niet alleen zeer moeilijk – bij de toepassing van het eerste lid – aan te geven, wat in algemene zin het maximaantal parkeerplaatsen op het terrein van een te bouwen (of een te verbouwen) pand dient te zijn, maar ook – bij de toepassing van het onderhavige lid – wat in algemene zin een niet te overvloedig *minimum*

aantal parkeerplaatsen dient te zijn. De daarom ook in dit geval per bouwvergunning te bepalen normstelling hangt weer af van onder meer de grootte van het gebouw, de ligging in de gemeente, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, en de mogelijke uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Tevens is aansluiting wenselijk op het voorgestane verkeers- en vervoersbeleid, zoals dat is neergelegd in het lokale verkeer- en vervoerplan.

Voor kerncijfers betreffende in het algemeen aanbevelenswaardige minimumaantallen parkeerplaatsen, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bestemming van het gebouw, zie de uitgave Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004), paragraaf 6.3, verkrijgbaar bij de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond, Water en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318- 69 53 00 of www.crow.nl). Overigens kan een verantwoorde parkeernorm alleen per te verlenen bouwvergunning worden bepaald.

Aan de hand van de hiervoor genoemde publicaties kan, zoals gezegd, per te verlenen bouwvergunning een verantwoorde parkeernorm worden bepaald. Bij de toepassing van het onderhavige lid is – op grond van praktisch-bouwkundige overwegingen – enige flexibiliteit in elke vastgestelde parkeernorm onontbeerlijk. Dus verdient het aanbeveling om in een concrete bouwvergunning bij voorbeeld een afwijking naar boven van 10% als toelaatbaar te vermelden op locaties die per openbaar vervoer bereikbaar zijn, en van 50% op locaties die dat niet zijn.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie (oud)

(Zie de jurisprudentie vermeld in de toelichting op lid 1 van alternatief 2.)

Lid 4

Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van de leden 1, 2 en 3. De verplichting in die leden om een bepaald aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (of onder eigen dak) aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontdoken door alleen parkeervakken met afmetingen voor het kleinste type personenauto, respectievelijk het grootste type vrachtauto te maken. Ook het Bouwbesluit 1992 sprak in het – niet in werking getreden – artikel 218, lid 1, over ‘parkeerplaatsen van voldoende afmetingen’. Het bouwbesluit 2003 laat de regeling van het onderhavige onderwerp geheel over aan bestemmingsplan en/of bouwverordening. Een bijkomende reden voor het opnemen van maatvoorschriften voor parkeervakken is de wenselijkheid om de afwijkende maatvoering vast te leggen van parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers en stoklopers.

Lid 5

De onderhavige bepaling kan ertoe leiden dat een nieuw winkelcentrum wordt voorzien van een zgn. expeditiehof, respectievelijk een nieuw fabrieksgebouw van een laad- en losperron (met een op het fabrieksterrein gelegen, bijbehorende opstelstrook voor vrachtauto's).

Lid 6

Ad a

De mogelijkheid tot ontheffing van de eis in het eerste en in het tweede lid om een *bepaalde* parkeergelegenheid op eigen terrein (of onder eigen dak) te maken is onder meer bedoeld voor het geval dat in de nabijheid een gemeenschappelijke of openbare parkeergarage aanwezig is. De mogelijkheid tot ontheffing van de eis in het derde lid om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein (of onder eigen dak) te maken is onder meer bedoeld voor bouwvergunningplichtige verbouwingen van winkels e.d. in binnensteden. Eventueel kunnen beide genoemde ontheffingen worden verleend onder financiële voorwaarden. Zie hiervoor onder ‘Hoofddlijnen van de jurisprudentie’ bij alternatief 2, punt 3, ‘Financiële voorwaarden’.

Ad b

De ontheffingsmogelijkheid, vermeld onder het tweede aandachtsstreepje van punt b, is bedoeld voor onder meer winkels, schouwburgen, de loketfunctie van raadhuisen, sportstadions en bibliotheken. Deze ontheffingsmogelijkheid hoeft niet te worden gebruikt, indien in de nabijheid voldoende parkeergelegenheid is op de openbare weg, op een blijvend openbaar parkeerterrein of in een blijvend openbare parkeergarage. De onderhavige mogelijkheid is opgenomen, omdat cijfers in de tabel uit de toelichting op lid 1 niet zijn afgestemd op de enigszins uitzonderlijke categorie bouwwerken waarom het hier gaat.

Alternatief 2

Lid 1

Het is zeer moeilijk aan te geven, wat in algemene zin een niet te overvloedig minimum aantal parkeerplaatsen dient te zijn. De daarom per bouwvergunning te bepalen normstelling hangt af van onder meer de grootte van het gebouw, de ligging in de gemeente, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, en de mogelijke uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Tevens is aansluiting wenselijk op het voorgestane verkeers- en vervoersbeleid, zoals dat is neergelegd in het lokale verkeer- en vervoerplan.

Voor kerncijfers betreffende in het algemeen aanbevelenswaardige minimumaantallen parkeerplaatsen, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bestemming van het gebouw, zie de uitgave Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004), paragraaf 6.3, verkrijgbaar bij de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond, Water en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318- 69 53 00 of www.crow.nl). Overigens kan een verantwoorde parkeernorm alleen per te verlenen bouwvergunning worden bepaald.

Aan de hand van de hiervoor genoemde publikaties kan, zoals gezegd, per te verlenen bouwvergunning een verantwoorde parkeernorm worden bepaald. Bij de toepassing van het onderhavige lid is – op grond van praktisch-bouwkundige overwegingen – enige flexibiliteit in elke vastgestelde parkeernorm onontbeerlijk. Dus verdient het aanbeveling om in een concrete bouwvergunning bij voorbeeld een afwijking naar boven van 10% als toelaatbaar te vermelden op locaties die per openbaar vervoer bereikbaar zijn, en van 50% op locaties die dat niet zijn.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie (oud)

Diverse uitspraken over artikel 258, lid 1, van de (Model-)bouwverordening 1965 kunnen relevant worden geacht voor de toepassing zowel van het derde lid van artikel 2.5.30 (alternatief 1) als van het eerste lid van artikel 2.5.30 (alternatief 2).

1 Algemeen

- Artikel 258 geldt uitsluitend bij het nemen van een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning. Het artikel is geen grondslag voor de toepassing van de aanschrijvingsbevoegdheden krachtens de Woningwet.
ARRS 20 november 1981, BR 1982, 312; OB 1982, III.2.2.7, nr. 44033.
- Wanneer niet wordt en ook niet kan worden voldaan aan artikel 258, lid 1, van de bouwverordening, dan voldoet het bouwwerk waarop de bouwaanvraag betrekking heeft niet aan de bouwverordening en kan behoudens in het geval van vrijstelling geen bouwvergunning worden verleend. Artikel 258 van de bouwverordening strekt slechts ter bescherming van de belangen die worden bedreigd door het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid op een bouwperceel zelf.
ARRS 21 januari 1982, AB 1982, 164; GS 6717; BR 1982, 505.
- De gemeente moet het stellen van parkeereisen motiveren.

- ARRS 1 juli 1981, RO3.3219/S859.
- Bij het beantwoorden van de vraag of is voldaan aan artikel 258, lid 1, van de bouwverordening, kunnen niet in aanmerking worden genomen eventuele parkeermogelijkheden (i.c. een te bouwen parkeergarage) aan de overzijde van de weg waaraan men een verkeersaantrekkend gebouw wil oprichten. Een dergelijke parkeermogelijkheid kan wel een rol spelen bij het verlenen van de vrijstelling krachtens lid 3 (= MBV 1992, artikel 2.5.30 (alternatief 1), lid 5, onder b, en artikel 2.5.30 (alternatief 2), lid 4).
Vz. ARRS 30 juli 1985; RO3.85.4382/S1097.
- Een huurovereenkomst met kettingbeding (voor het gebruik van andermans grond als parkeerterrein) acht de ARRS in beginsel geen voldoende waarborg.
ARRS 23 augustus 1985; GS 6817.
- De uitbreiding van de werkplaats hangt samen met een wijziging van de werkmethode. Vast staat dat er slechts één spuitcabine is en blijft; het maximaal te behandelen aantal auto's zal na de uitbreiding gelijk blijven aan het huidige aantal.
Er kan derhalve worden verwacht dat de parkeerdruk niet of nauwelijks zal verhogen. Geen strijd met artikel 258 (Model-)bouwverordening 1965.
ABRS 3 juli 1995, RO3.91.1240.

2 Vrijstellingsbeleid en -criteria

NB: MBV 1965, artikel 258, lid 3 = MBV 1992, artikel 2.5.30 (alternatief 1), lid 5, onder b, = MBV 1992, artikel 2.5.30 (alternatief 2), lid 4.

- Wil de gemeente vrijstelling verlenen krachtens artikel 258, lid 3, dan moet zij aantonen dat het scheppen van voldoende parkeerruimte op het terrein bij het betrokken verkeersaantrekkende gebouw zodanige bezwaren oplevert, dat aan deze bezwaren doorslaggevende betekenis moet worden gegeven ten opzichte van de belangen van derden.
ARRS 28 augustus 1981, BR 1982, 53.
- Het weigeren van een vrijstelling op grond van motieven die niet in verband kunnen worden gebracht met genoemde belangen, is ongeoorloofd. Een beslissing omtrent vrijstelling als bedoeld in artikel 258, lid 3, van de bouwverordening moet zijn onderbouwd met onderzoek naar:
 - a de te verwachten parkeerdruk (aantallen en aard bezoekers, piektijden, soorten middelen van vervoer);
 - b de aanwezige parkeermogelijkheden (ook in een wijdere omgeving dan de straat waaraan het bouwperceel ligt).
 ARRS 21 januari 1982, AB 1982, 164; GS 6717; BR 1982, 505.
- In het algemeen is het redelijk vrijstelling te verlenen krachtens artikel 258, lid 3, wanneer:
 - a een te bouwen gebouw zich niet leent voor het daarop of daaronder aanleggen van parkeerplaatsen, terwijl van een daarbij behorend terrein niet of nauwelijks sprake is;
 - b zonder vrijstelling het aan het gebouw geven van een functie die aan het bestemmingsplan beantwoordt, moeilijk denkbaar is.
 ARRS 9 oktober 1981, A-3.0132 (1980).
- Parkeerbehoeften kunnen niet op alle tijden en plaatsen onder alle omstandigheden gelijkelijk worden beoordeeld. Daarom wordt van gemiddelden uitgegaan. Aan de overheid is voor het vaststellen van deze gemiddelden grote vrijheid gelaten. Afwijking van de gekozen gemiddelden is redelijkerwijs alleen geboden, als de noodzaak daartoe uit de feiten blijkt. De problematiek van het parkeren in stadscentra pleegt te worden aangepakt in het geheel van voor stadscentra in te voeren verkeersreguleringen en andere maatregelen. Daarbij behoeft niet voorop te staan dat voor alle bezoekers van de stadscentra op koopavonden en zaterdagten te allen tijde en zonder dat enige wachttijd in acht genomen moet worden, parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.
ARRS 16 mei 1986, RO3.83.6416.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- De behoefte aan parkeergelegenheid vloeit voort uit de aard en oppervlakte alsmede het aantal zitplaatsen van een inrichting. Pas bij de vrijstelling speelt de reeds aanwezige parkeergelegenheid in de omgeving een rol.
ABRS 21 maart 1994, R03.90.6357.
- Het kan niet worden ontkend dat het regelen van parkeergelegenheid uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening van belang is. Dit houdt echter niet in dat het bestemmingsplan uit dien hoofde op gedetailleerde wijze de parkeermogelijkheden zou dienen vast te leggen. De wegenverkeerswetgeving is het meest geëigende instrument om het verkeer naar de minst bezwarende parkeergelegenheid te verwijzen.
Kroon 4 januari 1995, AB 1995, 337, m.nt. AWK.
- Voor een reeds bestaand bedrijf moet bij de uitbreiding aansluiting worden gezocht bij de nieuwe parkeernormen, deze zijn niet zonder meer van toepassing. Het tekort aan parkeerplaatsen in de oude situatie mag niet meegerekend worden. Van de uitbreiding kan wel de extra verkoopruimte, maar niet de magazijnruimte meegerekend worden.
ABRS 17 januari 1995, R03.91.1986.

3 Financiële voorwaarden

Een vrijstelling van de hoofdregel dat op eigen terrein in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien, leidt tot de vraag hoe de kosten van de op openbaar terrein aangelegde parkeerplaatsen kunnen worden verhaald.

De ARRS stelt in een uitspraak van 30 augustus 1985 (AB 1986, nr. 243, BR 1985, p. 911) dat in het algemeen moet worden aangenomen dat een bestuursorgaan de mogelijkheid heeft door middel van een financiële voorwaarde tot betaling van een tegemoetkoming of compensatie te verplichten, zij het onder een aantal voorwaarden:

- a de voorwaarde dient een rechtstreekse bijdrage te leveren aan de doelstelling van de wettelijke bepaling waarop de vergunning berust;
- b de vergunning moet in het algemeen belang nopen tot het opleggen van een geldbedrag;
- c de stellige noodzaak om een financiële voorwaarde op te leggen, moet ook hieruit blijken dat niet een andere, uit hoofde van rechtsbescherming meer aanvaardbare mogelijkheid aanwezig is om een tegemoetkoming of compensatie te verlangen.

De Afdeling overwoog voorts dat bij de besluitvorming omtrent de financiële compensatie moet worden afgewogen of bestaande wettelijke voorzieningen de gemeente ten dienste staan, die voor de betrokkene meer waarborgen bieden of die anderszins gunstiger zijn dan de onderhavige financiële voorwaarde. In verband met de onderhavige zaak wees de Afdeling op de parkeermetervoorziening en de baatbelasting.

De Afdeling lijkt te twifelen aan het recht van de gemeente op vergoeding voor de aanleg van een parkeerplaats door middel van een financiële voorwaarde aan de vrijstelling op grond van art. 2.5.30. Algemene (en ook recentere) jurisprudentie ten aanzien van kostenverhaal van openbare voorzieningen doet vermoeden dat de twijfels van de Afdeling niet snel zullen verdwijnen (Zie ook: 'Kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie; verhaal van kosten van voorzieningen van openbaar nut via de exploitatieverordening en via de verordening baatbelasting', VNG, 1994. Overigens is deze publikatie mede verschenen naar aanleiding van de wijziging van de baatbelasting per 1 januari 1995; deze wijziging houdt in dat de bouwgrondbelasting opgaat in de baatbelasting-nieuwe-stijl, waarmee 100% van de kosten van openbare voorzieningen kunnen worden verhaald.)

Lid 2

Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van lid 1. De verplichting in lid 1 om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontdoken door alleen parkeervakken

met afmetingen voor het kleinste type personenauto te maken. Ook het Bouwbesluit 1992 sprak in het – niet in werking getreden – artikel 218, lid 1, over ‘parkeerplaatsen van voldoende afmetingen’. Het bouwbesluit 2003 laat regeling van het onderhavige onderwerp geheel over aan bestemmingsplan en/of bouwverordening. Een bijkomende reden voor het opnemen van maatvoorschriften voor parkeervakken is de wenselijkheid om de afwijkende maatvoering vast te leggen van parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers en stoklopers.

Lid 3

De onderhavige bepaling kan ertoe leiden dat een nieuw winkelcentrum wordt voorzien van een zgn. expeditiehof, respectievelijk een nieuw fabrieksgebouw van een laad- en losperron (met een op het fabrieksterrein gelegen, bijbehorende opstelstrook voor vrachtauto's).

Lid 4, ad a

De mogelijkheid tot ontheffing van de eis in het eerste lid om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein of onder eigen dak te maken is onder meer bedoeld voor bouwvergunningplichtige verbouwingen van winkels e.d. in binnensteden. Eventueel kan laatstgenoemde ontheffing worden verleend onder financiële voorwaarden. Zie hiervoor onder ‘Hoofdlijnen van de jurisprudentie’, punt 3.

Paragraaf 2.6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties [vervallen]

Paragraaf 2.7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

De plicht tot aansluiting aan het distributienet van de waterleiding houdt niet in dat het waterleidingbedrijf tot de levering van drinkwater verplicht is en evenmin voor de aangeslotene de plicht tot het betrekken van drinkwater. De plicht tot aansluiting aan het waterleidingnet houdt slechts de verplichting in tot het doen treffen van de technische voorzieningen die het betrekken van drinkwater mogelijk maken. Of water wordt geleverd, is afhankelijk van een met het waterleidingbedrijf te sluiten contract.

De voorwaarden waaronder dit contract wordt gesloten, zijn veelal vervat in een afzonderlijke verordening op de levering van drinkwater. In feite zal de aansluiting ook veelal door het waterleidingbedrijf plaatsvinden en zullen de aansluiting van de binnenhuisinstallatie aan het distributienet en de levering van drinkwater vaak in hetzelfde contract zijn geregeld.

Overigens moet men zich realiseren dat het onderhavige voorschrift geen aansluiting op het waterleidingnet verplicht stelt in geval een binnenhuisinstallatie voor drinkwater – als bedoeld in het genoemde artikelnummer van het Bouwbesluit – ontbreekt. Dit kan zich voordoen wanneer toepassing van de gelijkwaardigheidsbepalingen van het Bouwbesluit ertoe leidt dat het aanbrengen van een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater wordt toegestaan.

Voor de wijze van meten van de afstand tot de dichtst bij zijnde leiding van het openbare-distributienet, zie artikel 2.7.7.

Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

De plicht tot aansluiting aan het elektriciteitsnet betreft niet alleen een kwestie van comfort, maar ook één van veiligheid, met name brandveiligheid. Zie voorts de toelichting op artikel 2.7.1.

Artikel 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet

Lid 1

De niet-van toepassingverklaring voor bejaardenwoningen houdt verband met de kans op ongevallen.

Lid 2, onder b

Het verlenen van ontheffing is denkbaar voor koopwoningen, indien de eigenaar-bewoner geen aardgas

wenst te gebruiken. Dit in tegenstelling tot hetgeen het geval kan zijn voor huurwoningen, indien de gemeenteraad geschiktheid van de woning voor het stoken en koken op de meest economische brandstof noodzakelijk acht.

Lid 2, onder c

Een ontheffing voor woningen die worden aangesloten op de stads-,wijk- of blokverwarming, kan door burgemeester en wethouders worden geweigerd, indien een gasaansluiting gewenst en mogelijk is in verband met het koken op aardgas.

Zie voorts de toelichting op artikel 2.7.1.

Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering

Alternatief 1

Algemeen

De gemeentelijke zorgplicht voor de doelmatige inzameling en het doelmatig transport van het afvalwater dat vrijkomt binnen de gemeentegrenzen, is neergelegd in artikel 10.15 van de Wet milieubeheer. De Bouwverordening, het Lozingenbesluit bodembescherming en de Wet verontreiniging oppervlaktewateren richten zich op de lozers van afvalwater. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van deze regelgeving. Voor een uitgebreidere uiteenzetting verwijzen wij naar de Leidraad riolering, module aanpak verspreide afvalwaterlozingen, Samson H.D. Tjeenk Willink, Alphen aan den Rijn (losbladig).

Voor nieuwbouw is de aansluitplicht op de riolering geregeld in artikel 2.7.4 van de MBV. Voor bestaande bouw is deze aansluitplicht geregeld in artikel 5.3.4. Genoemde artikelen bieden, in samenhang met de in artikel 40 van de Woningwet gegeven bouwvergunningsplicht en het herziene artikel 13 van de Woningwet, de mogelijkheid om de eigenaar van een bouwwerk te verplichten om aan te sluiten op de riolering indien de afstand tussen de openbare riolering en het dichtstbijzijnde deel van het bouwwerk 40 meter of minder bedraagt.

Het Lozingenbesluit bodembescherming stelt regels voor het lozen van afvalwater in de bodem. Buiten bepaalde afstanden tot de riolering (afhankelijk van de hoeveelheid afvalwater) staat het Lozingenbesluit bodembescherming een individueel zuiveringssysteem toe. De eisen voor het lozen vanuit individuele zuiveringssystemen in de bodem staan vermeld in de Uitvoeringsregeling lozingenbesluit bodembescherming. Deze eisen zijn nader uitgewerkt in de publicatie van het Ministerie van VROM: Individuele behandeling van afvalwater bij verspreide bebouwing; onderzoeksfase 4B: IBARichtlijn (november 1991).

Het lozen op oppervlaktewater wordt door de waterkwaliteitsbeheerder gereguleerd op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater is op 1 maart 1997 het WVOLozingenbesluit huishoudelijk afvalwater inwerkinggetreden (Stb. 1997, 27). De systematiek van dit lozingenbesluit is vergelijkbaar met het Lozingenbesluit bodembescherming.

Lid 1

In gemeenten met een zgn. gescheiden rioolstelsel dienen de afvoerleidingen voor hemelwater op het desbetreffende, afzonderlijke riool te worden aangesloten. Het is ook zeer wel denkbaar om het hemelwater, afkomstig van de daken van zeer grote gebouwen en/of afkomstig van zeer grote terreinen, niet op het openbare riool te lozen, maar op oppervlaktewater e.d. Voor lozing op oppervlaktewater is echter een vergunning vereist op grond van artikel 1, eerste lid, van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

De aanvrager van de bouwvergunning kan de onder b genoemde uitzondering op de aansluitplicht aan het gemeenteriool bovendien (laten) gebruiken om het hemelwater op te slaan en in het kader van het duurzaam bouwen te consumeren, waar drinkwater niet noodzakelijk is, zoals voor toiletspoeling, de wasmachine en het

sproeien van de tuin. Zie bijvoorbeeld in de losbladige uitgaven van het Nationaal pakket Duurzaam bouwen, uitgegeven en regelmatig herzien door de Stichting Bouwresearch (SBR) te Rotterdam, specificatieblad S 445.

Lid 2, onder a

Naast het geven van aanwijzingen over plaats, hoogte en binnenmiddellijn van de te realiseren aansluitleiding of aansluitleidingen is het gemeentelijk bouwtoezicht op grond van het onderhavige voorschrift bevoegd:

- a. om te verbieden dat een hemelwaterafvoer op een druk- of vacuümriolering wordt aangesloten;
- b. om te verplichten dat afzonderlijke aansluitingen worden gerealiseerd voor enerzijds de hemelwaterafvoer en anderzijds de vuil-waterafvoer, indien in het desbetreffende deel van de gemeente een gescheiden gemeentelijk rioolstelsel aanwezig is.

Lid 2, onder b

Voor gebouwen met souterrains of kelders waarin zich sanitaire toestellen bevinden, is het noodzakelijk dat het afvalwater door middel van een rioolwaterpomp op het riool wordt geloosd. In sommige gevallen dienen dan tevens voorzieningen tegen het terugvloeien van afvalwater te worden getroffen, waarbij moet worden bedacht dat een terugslagklep wegens de mogelijkheid van aangroeiing meestal een onvoldoende voorziening is.

Lid 3

Ingevolge de Wet milieubeheer, laatst gewijzigd per 1 maart 1996, geldt als hoofdregel dat het verboden is om afvalwater op een openbaar riool te lozen. Uitzonderingen gelden voor:

- a afvloeiend hemelwater;
- b huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van normaal huishoudelijk gebruik;
- c bedrijfsafvalwater dat naar zijn aard overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en dat afkomstig is van normaal huishoudelijk gebruik.

Voor lozingen die niet onder deze uitzonderingen vallen, gelden standaardvoorschriften krachtens de Wet milieubeheer of een vergunningsvereiste op grond van die wet.

Indien zelfs afscheiding, verdunning, voorzuivering, koeling of dergelijke niet tot het gewenste resultaat leiden, of de af te voeren hoeveelheden zo groot zijn dat verstoring van de goede werking van de openbare riolering of de zuiveringsinstallatie te verwachten is, kan worden geëist dat op andere wijze wordt geloosd dan op het openbaar riool.

In het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer is bepaald wat het bevoegd gezag is ten aanzien van de geldende of te stellen lozingsvoorschriften. In het algemeen zijn dit voor de complexe categorieën bedrijven niet langer burgemeester en wethouders, zoals tot 1 maart 1996 het geval was onder de werking van de toenmalige gemeentelijke lozingsverordeningen riolering.

Lid 4, onder a

Voor lozing op oppervlaktewater is een vergunning of melding vereist op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

Lid 4, onder b

Indien bij een agrarisch bedrijf waar men de afvalstoffen voor bedrijfsdoeleinden kan gebruiken, een voldoende ruime gier- of beerput wordt gemaakt, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing van de verplichting tot aansluiting aan het openbare riool verlenen.

Alternatief 2

Lid 1

Voor de voorzieningen ter lozing van het hemelwater van het bouwwerk en het terrein, zie artikel 2.7.5,

alternatief 2.

Leden 2 tot en met 4

Zie in alternatief 1 dezelfde lidnummers.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Een eventuele verplichting voor de gemeente op grond van artikel 240, eerste lid, van de bouwverordening (= artikel 2.7.4 in de MBV 1992) laat onverlet dat de wetgever – blijkens artikel 274 van de gemeentewet en artikel 42, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – in beginsel aanvaardbaar heeft geacht dat een gemeente privaatrechtelijke middelen hanteert ter verkrijging van een bijdrage in de kosten van voorzieningen van openbaar nut, zoals de aanleg van riolering. Pres. Rb. Utrecht 13 augustus 1985.
- Beslissingen ten aanzien van het beheer en onderhoud van openbare riolering hebben een publiekrechtelijk karakter en worden derhalve door de Afdeling rechtspraak als beschikkingen getoetst. De gemeente is niet verplicht om in geval van wateroverlast voorzieningen te treffen die het terugstromen van rioolwater in lager gelegen woningen voorkomen, nu die woningen van latere datum zijn dan het riool. ARRS 2 maart 1988, RO3.86.2877.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- Het standpunt dat de historische lozingsvergunning krachtens artikel 31 WVO een aan het gestelde in artikel 91 Bouwbesluit gelijkwaardige voorziening is als bedoeld in artikel 99 van dit besluit, kan niet anders worden begrepen dan dat de aanwezigheid van een rioleringsstelsel dat op het openbaar riool moet worden aangesloten voor dit pand niet is vereist zolang door het Hoogheemraadschap die lozingsvergunning niet is ingetrokken. Nu voor dit pand de aansluiting aan de gemeentelijke riolering niet is vereist, is het bepaalde in artikel 5.3.4, eerste lid, van de (Model-)bouwverordening voor eisers niet van betekenis en heeft verweerder ten onrechte de bestuursdwangaanschrijving doen gronden op laatsgenoemde bepaling. Rb. Den Haag 1 november 1995, 94/12569 GEMWT.

Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering

Alternatief 1

Lid 1, onder c

Het verdient aanbeveling om de aanvrager van de bouwvergunning erop te wijzen dat voor lozing op oppervlaktewater een vergunning vereist is ingevolge artikel 1, eerste lid, van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

Lid 1, onder d

In het belang van de goede werking van een rottingput (septic tank) dienen daarop geen afvoerleidingen voor afvalwater zonder faecaliën, respectievelijk hemelwater te worden aangesloten. Indien geen lozing op een waterloop met behoorlijke doorstroming kan worden gerealiseerd, zal een zo goed mogelijke andere oplossing moeten worden gezocht.

Lid 2

Advies over de mogelijkheid van ontheffing kan worden gevraagd aan de inspecteur van het staatstoezicht op de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu.

Zie voorts de toelichting op lid 1, onder c.

Alternatief 2

Lid 2, onder b

De voorgeschreven verplichting om het hemelwater niet op traditionele wijze af te voeren naar het gemeenteriool of naar oppervlaktewater, maar naar een op het eigen erf of terrein aan te leggen opvang- en bezinkingsvoorziening, berust op milieuhygiënische overwegingen ('Duurzaam bouwen'). Hiermee wordt beoogd om het hemelwater aan de bodem toe te voegen om op deze wijze zo veel mogelijk bij te dragen aan de instandhouding van het grondwaterpeil en het tegengaan van verdroging van het milieu.

Afhankelijk van de grootte van het erf en de bodemgesteldheid ter plaatse kan bedoelde infiltratievoorziening bestaan uit een in de grond aangebrachte infiltratieput, een drainage, een grondbak, een bezinkingsvijver of daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Richtlijnen voor dergelijke voorzieningen kunnen worden ontleend aan ISSO-publicatie nr. 70-1, Hemelwater binnen de perceelsgrens – Ontwerp en uitvoering van voorzieningen ten behoeve van opvang, gebruik en infiltratie van hemelwater binnen de perceelsgrens, uitgave Stichting Bouwresearch (SBR), Rotterdam, september 2000 (telefoon 010-2065959).

De aanvrager van de bouwvergunning dient van de tevoren te (laten) onderzoeken welke van de genoemde infiltratievoorzieningen, gelet op de ter plaatse aanwezige bodemgesteldheid en grondwaterstand, voor zijn bouwplan geschikt is. Bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan of grootschalig bouwproject zal een dergelijk onderzoek in de praktijk reeds in het kader van het vooronderzoek door de projectontwikkelaar zijn verricht en/of kunnen de uitkomsten van gemeentewege beschikbaar worden gesteld.

Lid 3, onder b

Om verzakking van de te stichten of reeds aanwezige bouwwerken, alsmede wateroverlast voor belendende percelen te voorkomen moet de infiltratievoorziening voor hemelwater zodanig op het eigen erf kunnen worden gesitueerd dat voldoende afstand tot genoemde bouwwerken en de perceelgrenzen in acht wordt genomen. Die afstand is geen vast gegeven, maar hangt af van de hoeveelheid te lozen hemelwater in relatie tot de aard van de infiltratievoorziening en de bodemgesteldheid ter plaatse. Op grond van de terzake overgelegde of bij de gemeente aanwezige gegevens kunnen burgemeester en wethouders dan ook ontheffing verlenen van de verplichting tot het aanbrengen van een infiltratievoorziening, indien de bodemgesteldheid, de grondwaterafvoer en/ of de geringe afmetingen van het erf daartoe aanleiding geven. Nij de keuze van een meer traditionele wijze van hemelwaterafvoer is overigens van belang dat terwille van een goede werking van een rotingspot (*septic tank*) daarop geen afvoerleidingen voor hemelwater mogen worden aangesloten.

Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen

Lid 3

In (delen van) gemeenten waar het afvalwater door middel van een gemeentelijk rioolstelsel naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, moet er – met het oog op het in goede staat houden van dat rioolstelsel en de goede werking van de zuiveringsinstallatie – op worden toegezien dat er in de huisaansluitleidingen geen beerputten, rottingputten e.d. voorkomen.

Lid 4

Zie voor een concretisering van de onderhavige eisen de Nederlandse praktijkrichtlijn NPR 3218 'Buitenriolering onder vrij verval - Aanleg en onderhoud' die in 1984 bij het Nederlands Normalisatie-instituut (NNI) is verschenen.

Hoewel de Nederlandse norm NEN 3215, uitgave 1991, 'Binnenriolering in woningen en woongebouwen – Eisen en bepalingmethoden' formeel slechts toepasbaar is op binnenshuis gelegen afvoerleidingen, zal het duidelijk zijn dat de dimensionering van enerzijds de grondleiding binnenshuis en anderzijds de daarop

aansluitende huisaansluitleiding op het eigen erf buitenshuis gelijk moet zijn. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor de 'huis'-aansluitleidingen van niet tot bewoning bestemde gebouwen.

Lid 5

De dimensionering volgens lid 4 kan tot een grotere diameter van de huisaansluitleiding ter plaatse van de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel leiden dan het minimum van 125 mm dat in het onderhavige lid is voorgeschreven.

Lid 6

Of de rioleringsmaterialen voldoen aan de kwaliteitseisen uit de genoemde NEN-normen, blijkt in het algemeen uit de levering onder KOMO-keurmerk met overlegging van een KOMO-certificaat. Uiteraard zijn in Europees verband daarmee vergelijkbare keurmerken en certificaten ook acceptabel.

3 De Melding [vervallen]

4 Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk

Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een serie uiteenlopende plichten die in tegenstelling tot de voorgaande hoofdstukken geen betrekking hebben op de vergunning(procedure), maar uitsluitend op de fasen van bouwen, voltooien en in gebruik nemen van een bouwwerk. De artikelen 4.6 tot en met 4.11 en 4.13 en 4.15 hebben betrekking op alle bouwactiviteiten, dus zowel vergunningvrij als vergunningplichtig.

Vanaf 1 april 2007 is artikel 7b Woningwet van kracht, waarin verplichtingen in de vorm van algemene verbodsbepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de voorschriften uit de bouwverordening die van toepassing zijn op onder meer het bouwen en het gebruik van een bouwwerk, standplaats of een open erf of terrein. Bovendien verbiedt het herziene artikel 40, eerste lid Woningwet zowel het bouwen zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning (sub a), als het in stand laten van een bouwwerk of deel daarvan dat gebouwd is zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning (sub b). Als gevolg van de gewijzigde systematiek van de Woningwet is een verbod tot ingebruikneming zoals tot en met de 11^e serie wijzigingen opgenomen was in artikel 4.14 van de Model-bouwverordening niet langer noodzakelijk. Op grond van artikel 7b juncto artikel 40, eerste lid Woningwet kunnen burgemeester en wethouders indien nodig het gebruik van het voltooide bouwwerk beletten. Het verbod leidt in geval van niet-naleving van de voorschriften van de bouwverordening tot een overtreding waartegen direct handhavend kan worden opgetreden. Overtreding van een verbod van artikel 7b Woningwet is per 1 april 2007 strafbaar gesteld in artikel 1a, onder 2, van de Wet op de economische delicten (WED).

Structuur van de voorschriften

Het merendeel van de voorschriften in dit hoofdstuk betreft preventieve handelingen of het nalaten van handelingen teneinde (tijdige) controle door het bouwtoezicht of anderen mogelijk te maken. Dit betreft de artikelen 4.1 tot en met 4.6 en 4.13.

Andere bepalingen van dit hoofdstuk zijn gericht op het voorkomen van nadelige effecten van het bouwen op de omgeving (bijv. veiligheid, grondwaterstand, hinder, afscheiding bouwterrein) in casu de artikelen 4.7 tot en met 4.10. Artikel 4.11 tenslotte is specifiek gericht op het bouwafval.

Een goede afronding van de bouwfase wordt beoogd met artikel 4.12 over de gereedmelding aan een bouwwerk. De ingebruikneming van een bouwwerk wordt sinds 1 april 2007 geregeld in artikel 7b Woningwet.

Handhaving van de voorschriften

De voorschriften uit dit hoofdstuk zijn per 1 april 2007 op grond van artikel 7b van de Woningwet rechtstreeks werkende bepalingen. Zie ook de algemene toelichting bij Hoofdstuk 11.

Artikel 4.1 Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

De gronden waarop een bouwvergunning kan worden ingetrokken staan limitatief in artikel 59 van de Woningwet. De intrekkinggronden zijn vanaf 1 januari 2003 in de Woningwet uitgebreid. In verband met het Besluit indieningsvereisten en het gewijzigde artikel 56 Woningwet kan een bouwvergunning tevens worden ingetrokken indien voorgeschreven gegevens niet tijdig zijn overgelegd nadat de bouwvergunning is verleend. Voorts kan een bouwvergunning gedeeltelijk worden ingetrokken. Indien bijvoorbeeld onvolledige gegevens zijn verstrekt, kan het zo zijn dat slechts een gedeeltelijke intrekking van de bouwvergunning op haar plaats is. Bovendien is toegevoegd dat de bouwvergunning kan worden ingetrokken op verzoek van de vergunninghouder; iets wat trouwens in de praktijk al gebruikelijk was (bijvoorbeeld ten behoeve van

eventuele gedeeltelijke restitutie van leges).

Van belang is voorts dat in het zesde lid onder b van het nieuwe artikel 56a van de Woningwet een aanvullende intrekkinggrond is opgenomen.

Binnen afzienbare tijd wordt artikel 59 van de Woningwet gewijzigd teneinde het mogelijk te maken de bouwvergunning in te trekken naar aanleiding van een integriteitsbeoordeling Wet BIBOB.

De termijn van 26 weken is gelijk aan die van de MBV 1965. De uit jurisprudentie voortkomende plicht om de vergunninghouder te horen alvorens wordt besloten tot intrekking van een vergunning is nu als voorschrift vastgelegd in artikel 4:8 Awb. Het intrekken van een begunstigende beschikking zoals een bouwvergunning dient omgeven te zijn met de nodige waarborgen ter bescherming van de rechtszekerheid van de houder der vergunning.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Intrekking van een niet gebruikte bouwvergunning na 14 jaar. Ten tijde van de intrekking zou de bouwvergunning niet meer kunnen worden verleend. Voldoende grond voor intrekking nu geen sprake meer is van verbouw maar algehele nieuwbouw van een ingestorte woning. ABRIS 26 mei 1994, R03.92.4852.
- B en W hebben de bouwvergunning ingetrokken omdat niet binnen de aangegeven termijn met de bouwwerkzaamheden was begonnen. Ten tijde van de verlening van de bouwvergunning was voor het desbetreffende gebied een bestemmingsplan in voorbereiding. Daarmee was het bouwplan in strijd. B en W konden de gevraagde bouwvergunning destijds evenwel niet weigeren. Aan het besluit tot intrekking van de bouwvergunning kan thans een redelijk motief niet worden ontzegd. Er kan voorts niet aan worden voorbij gegaan, gezien het feit dat belanghebbende noch op de gehouden hoorzitting, noch daarna, B en W definitief uitsluitel heeft kunnen geven of het bouwplan daadwerkelijk gerealiseerd zou worden. ABRIS 28 november 1994, R03.92.0637.
- Een bouwwerk met bouwstop ligt zes maanden stil. B en W trekken de bouwvergunning in op grond van artikel 52, lid 1, onder c, van de Woningwet 1962 en artikel 30 (Model-)bouwverordening 1965. Een overschrijding van de termijn van zes maanden die uitsluitend vanwege deze bouwstop heeft plaatsgevonden, kan aan appellant in redelijkheid niet worden tegengeworpen. De stelling dat appellant het aan zichzelf te wijten heeft dat de bouwstop niet is opgeheven door de geconstateerde afwijkingen en tekortkomingen niet te herstellen, doet daaraan niet af. B en W hadden met het oog op hetgeen in afwijking van de bouwvergunning reeds was gebouwd een aanschrijving op grond van artikel 25 Woningwet 1962 uit kunnen doen gaan. ABRIS 30 december 1994, R03.91.1120.

Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Hoewel de instantie die toeziet op de naleving van verleende vergunningen en ontheffingen, op de hoogte kan zijn van de inhoud van deze bescheiden is toch de plicht opgenomen om op het bouwterrein deze bescheiden aanwezig te hebben en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage te geven. Het verplicht aanwezig zijn van deze bescheiden voorkomt discussie over wat in die bescheiden is voorgeschreven de tekst is immers voorhanden en voorkomt dat de uitvoerder op het bouwterrein zegt de inhoud van de bescheiden niet te kennen.

Sub a

Onder het begrip 'bouwvergunning' in de zin van dit artikel vallen tevens de bij de verlening teruggegeven bouwtekeningen, berekeningen e.d., die niet strijdig zijn bevonden met de voorschriften en dus moeten worden gehanteerd bij de bouwwerkzaamheden.

Sub b

Deze vergunningen en ontheffingen zijn hier slechts bedoeld voor zover deze bouwkundige consequenties

hebben. Deze vergunningen en ontheffingen kunnen betrekking hebben op bij voorbeeld een aanlegvergunning of op beschikkingen van de rijks- of provinciale overheid.

Sub d

Het aanwezig hebben van een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom is nodig, omdat voor bouwen op grond van voornoemde besluiten geen bouwvergunning is vereist krachtens artikel 43, eerste lid, letter a van de Woningwet.

Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie

Vervallen

Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw

De woorden 'voor zover nodig' zijn opgenomen, omdat er ook gevallen voorkomen, waarin geen behoefte bestaat aan het aangeven van de rooilijnen, bij voorbeeld bij een verbouwing.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Bouw- en woningtoezicht heeft ingestemd met een onjuist uitgezet bouwpeil. Gemeente aansprakelijk voor de vertragingsschade en de schade als gevolg van een gewijzigde opzet van de bouw.
Rb Roermond, 23 december 1982, BR 1983, 533.

Artikel 4.5 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

De strekking van dit artikel is het bouwtoezicht gelegenheid te geven tot tijdige controle.

Lid 1, sub a

Indien ontgravingswerkzaamheden worden aangekondigd verdient het aanbeveling het regionale Kabels- en leidingeninformatiecentrum (KLIC) in te lichten ter voorkoming van schade aan leidingen.

Lid 3

In het kader van de terugdringing van administratieve lasten wordt geadviseerd terughoudend gebruik te maken van de schriftelijke melding door vergunninghouder en deze melding telefonisch of digitaal (e-mail) te verlangen.

Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Dit artikel heeft voornamelijk betrekking op gevallen waarin het bouwtoezicht vermoedt, dat ondeugdelijke constructies of materialen aan het oog zijn onttrokken of ondeugdelijk zijn verwerkt. In het algemeen zullen de kosten van de hier bedoelde werkzaamheden, die de bouwer verplicht is te verrichten of te doen verrichten, voor diens rekening komen. Degene die bouwt heeft het immers zelf in de hand om voor de aanvang van bepaalde werkzaamheden tijdig het bouwtoezicht te informeren en overigens conform de vergunning, het Bouwbesluit en de bouwverordening te werken. Specifieke controlewerkzaamheden buiten dit artikel om komen voor rekening van de controlerende instantie, c.q. de gemeente.

Dit artikel geldt als aanvulling op de algemene bevoegdheid tot het verrichten van onderzoek, opnemingen en monsternemingen van artikel 5:18 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Pas wanneer de Awb onvoldoende houvast biedt om bijvoorbeeld bouwkundige constructies op of open te breken, wordt dit artikel van de bouwverordening toegepast.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Artikel 375 MBV 1965 (nu artikel 4.6 MBV) ziet op een correcte uitvoering van de bouwvergunning,

de door appellant gewenste (controle op de aanleg van) groenvoorzieningen maken hier nu juist geen deel van uit.
ARRS 26 juli 1993, No. R03.91.0376.

Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten

Het belang dat hier wordt gediend is de veiligheid van bouwwerken. Dit is een publiekrechtelijk belang. Dit artikel ziet niet op eventuele schade in privaatrechtelijke zin. De redactie van dit artikel is in vergelijking met de MBV 1965 enigszins aangepast, doch dit betreft geen verandering in de bedoeling van dit artikel, noch een trendbreuk in het beleid.

De hoeveelheid aan de bodem te onttrekken water is hier doorslaggevend. Indien de onttrekking zodanige vormen aanneemt, dat ook andere belangen dan de in dit artikel genoemde kunnen worden geschaad, zal daarop met behulp van andere, niet in deze verordening neergelegde bepalingen moeten worden toegezien. Gedacht kan worden aan een waterwingebied.

Onder de hierboven bedoelde andere bepalingen kan met name worden verstaan: zowel voor het mogen bemalen van een bouwput als voor het mogen lozen van het aldus opgepompte grondwater is een vergunning vereist. De grondslag voor de vergunning voor het bemalen van een bouwput c.q. het onttrekken van grondwater staat in de Grondwaterwet en de provinciale grondwaterverordeningen. Laatstgenoemde verordeningen bevatten overigens in het algemeen een uitzondering op het vergunningvereiste voor het kortstondig drooghouden van een bouwput, mits nader in die verordeningen omschreven beperkte hoeveelheden grondwater worden onttrokken. De lozing van het opgepompte water kan aan een vergunningsvereiste of standaardvoorschriften zijn gebonden ingevolge de Wet milieubeheer of de Wet verontreiniging oppervlaktewateren

Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- Legalisering van een illegaal gebouwde verblijfsruimte. Schade aan naastgelegen woning als gevolg van bronbemaling. Artikel 383, lid 3, (Model-)bouwverordening 1965 ziet slechts op het bouwproces en bevat geen eis waaraan het op te richten bouwwerk zelf dient te voldoen. De gemeente heeft niet onzorgvuldig gehandeld, nu zij direct na het ontstaan van de schade alle noodzakelijk te nemen maatregelen (retourbemaling) hebben doen toepassen. Naar algemene ervaringsregels was niet te verwachten dat de bronbemaling nadelige gevolgen zou hebben.
ABRS 25 juli 1994, R03.92.2217.

Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein

Het onderhavige voorschrift betreft niet de veiligheid van de werknemers op de bouwplaats, want deze valt onder de Arbowet (Arbeidsinspectie), maar de veiligheid van voorbijgangers en belendingen.

Lid 1

De in dit lid bedoelde veiligheidsmaatregelen omvatten mede de maatregelen, die bij voorbeeld moeten worden genomen bij het oprichten en strijken van een heistelling, het transport van bouwmaterialen boven de weg, de afdamming van bouwputten, het zandstralen en het uitvoeren van stutwerk. Wat betreft de veiligheid van elektrische installaties op bouwwerken, zie NEN 1010. De controle op de naleving van laatstgenoemde eisen berust bij de Arbeidsinspectie en bij het elektriciteitsbedrijf.

Tot de achtste serie wijzigingen waren de indieningsvereisten behorende bij een aanvraag om bouwvergunning, waaronder een bouwveiligheidsplan, opgenomen in artikel 2.1.6, eerste lid, MBV. Sinds 1 januari 2003 bevat artikel 1.2.5 van de bijlage bij het Besluit indieningsvereisten regels over het indienen van een bouwveiligheidsplan. Of er bij een bouwvergunning een bouwveiligheidsplan moet zijn en aan welke eisen dat plan moet voldoen, is geregeld in het onderhavige artikel van de MBV. Voorzover de te nemen maatregelen in het bouwveiligheidsplan afwijken van de voorschriften in dit artikel, gaan de

bepalingen van het bouwveiligheidsplan voor.

Leden 2 en 3

Aan deze bepaling kan worden geacht te zijn voldaan wanneer de schakelapparatuur zich bevindt in een kastje of een andere ruimte dat (die) gedurende de bedoelde tijdsperioden op deugdelijke wijze is afgesloten.

Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein

Het afscheiden van een bouwterrein dient ertoe onbevoegden van het terrein te weren en te voorkomen dat mensen – en vooral spelende kinderen – op een bouwterrein een ongeval overkomt. Dit motief geldt ook voor de eis in het derde lid, dat een niet afgescheiden bouwterrein moet worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig oordeelt. Ook over de vorm van de bewaking: permanent aanwezig zijn of surveillance door een bewakingsdienst, beslist het bouwtoezicht. In de regel vindt overleg plaats met de bouwer. De verkeersveiligheid dient krachtens het tweede lid voldoende te zijn gewaarborgd.

Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

De bepaling beoogt de veiligheid te verhogen en schade en ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen. Zie onder 'handhaving van de voorschriften', in het algemene gedeelte van de toelichting op dit hoofdstuk, hetgeen is gesteld ten aanzien van de arbeidsomstandigheden.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Een bouwaanvraag kan niet worden getoetst aan de artikelen 382 en 383 van de bouwverordening: deze bepalingen bevatten namelijk geen eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen, maar betreffen de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
ARRS 18 augustus 1978, BR 1978, 837; ARRS 29 januari 1982, BR 1982, 506; ARRS 10 december 1981, BR 1982, 313.
- Het veroorzaken van ernstige geluidsoverlast bij bouw- en sloopwerkzaamheden hoeft niet altijd onrechtmatig te zijn.
Rb 's-Gravenhage, 1 november 1985, rolnr. 85/923.
Vergelijk Hof Leeuwarden 29 januari 1986, BR 1986, 443.
- Ten aanzien van de klachten van appellanten over het heien kan aansluiting worden gevonden bij art. 382, tweede en derde lid, van de (Model-)bouwverordening. Dit artikel is evenwel opgenomen, in de paragraaf welke bepalingen bevat omtrent de wijze van bouwen en bevat geen eisen waaraan het op te richten bouwwerk zelve dient te beantwoorden.
Het behoort derhalve niet tot de voorschriften waaraan, gelet op art. 48 Woningwet, een aanvraag om bouwvergunning moet worden getoetst. Voorzover ondanks de getroffen voorzieningen toch nog schade zou ontstaan zullen appellanten zich bij de civiele rechter kunnen vervoegen (zie bijvoorbeeld KG 1985, nr. 375 en BR 1993, p. 549).
ARRS 29 januari 1982, BR 1982, p. 506. Zie ook ARRS 18 augustus 1978, BR 1978, p. 837 en Vz. ARRS 3 maart 1977, BR 1977, p. 411.
- Het bezwaar, vrees voor schade aan woning als gevolg van heiwerkzaamheden, ziet op de uitvoering van bouwwerkzaamheden en niet op de eisen waaraan het bouwwerk zelf heeft te voldoen. Gelet op het bepaalde in art. 48, lid 2, Woningwet 1962 kan een voorwaarde met betrekking tot de te gebruiken heimethode op basis van art. 161, lid 2 (Model-)bouwverordening 1965 dan ook niet ter voorkoming van heischade aan omringende panden worden verbonden aan de bouwvergunning.
ARRS 8 augustus 1991, BR 1992, p. 46.

Artikel 4.11 Bouwafval

Algemeen

Dit artikel regelt hoe moet worden omgegaan met bouwafval. De Woningwet eist geen regeling omtrent het bouwafval, maar laat wel toe dat de bouwverordening dit regelt. Hoofdstuk 8 gaat over het sloopafval.

Uitgangspunt voor het verplicht stellen van het op de bouwplaats scheiden van afvalstoffen in fracties is dat een afvalstof in hogere regelgeving als gevaarlijk is gekwalificeerd en uit hoofde van een doelmatige verwijdering bij de bron moet worden gescheiden, dan wel dat een afvalstof slechts voor hergebruik geschikt is, indien deze schoon blijft en niet vermengd wordt met ander afval.

a Gevaarlijke afvalstoffen

Gevaarlijke afvalstoffen moeten krachtens wettelijk voorschrift apart worden gehouden. Een anti-mengclausule in het derde lid van artikel 4 van de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr.17 augustus 2002, nr. 158, blz 9), verbiedt het mengen van gevaarlijk afval met ander afval (zgn. verdunnen). Eenmaal gescheiden afvalstoffen dienen ook daarna gescheiden te blijven. Daartoe verplicht de regeling scheiden en gescheiden houden die is gebaseerd op de Wet milieubeheer. De doe-het-zelver kan geringe hoeveelheden gevaarlijk (chemisch) afval thuis in de chemobox doen en op deze wijze gescheiden afvoeren via de van gemeentewege georganiseerde inzameling van klein chemisch afval van huishoudens.

b en c Glaswol en steenwol

Glaswol en steenwol (minerale wol) worden door of vanwege de leverancier ingezameld. Steenwolresten worden verzameld in een zogeheten "bigbag" (een stevige zak met een inhoud van 1 m³) of een zak van 200 liter.

De ondergrens van 1 m³ per bouwproject is ingesteld om geen onevenredige kosten te veroorzaken. Onder het begrip "bouwproject" wordt verstaan het geheel van bouwwerkzaamheden waarvoor een en dezelfde bouwvergunning is verleend.

Glaswol komt niet in grote hoeveelheden vrij bij de bouw, zodat de plicht tot scheiden slechts bij grotere isolatiewerkzaamheden effectief zal zijn.

d Overig afval

Voor het overige bouwafval blijkt er een financiële impuls aanwezig die bewerkstelligt dat een scheiding in afzonderlijke fracties plaatsvindt. De onderhavige overige afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een inrichting die op grond van de milieuwetgeving bevoegd is om deze stoffen in ontvangst te nemen.

Wanneer is iets afval?

Zodra op een bouwplaats materialen of stoffen worden gedeponeerd in een afvalbak is er sprake van bouwafval. Restanten van materialen en stoffen die apart worden gelegd om later nog te kunnen gebruiken zijn dus (nog) geen afval.

Acceptatievoorwaarden en marktwerking

De verplicht uit het bouwafval op de bouwplaats te scheiden fracties gelden als ondergrens. Het staat degene die bouwt dus vrij een verdergaande scheiding toe te passen.

De marktpartijen opdrachtgever en aannemer zullen veelal op basis van economische motieven besluiten tot een verdergaande scheiding. Hierbij zullen prijzen worden vergeleken en zal bij een verdergaande scheiding dikwijls een gunstiger prijs- en kostenverhouding gelden. Indien een verdergaande scheiding plaatsvindt, geldt onverkort het voorschrift dat moet worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. De fractie overig afval moet in het algemeen worden afgevoerd naar een sorteerinrichting. Als sorteerinrichting worden ter zake ook verstaan inrichtingen onder de naam overslagbedrijf of gemeentelijke milieustraat. Voorwaarde is dat het overslagbedrijf c.q. de milieustraat op grond van zijn vergunning bevoegd is tot ontvangst van de afvalstoffen. Niet alle overslagbedrijven c.q. milieustraten zijn bevoegd tot ontvangst van bedrijfsafvalstoffen.

Om de marktpartijen niet voor de voeten te lopen is afgezien van een zeer gedetailleerde regelgeving. Tevens zou de effectiviteit van de regeling in het gedrang komen, wanneer in de voorschriften andere verplichtingen zouden worden opgelegd dan die voortvloeien uit de acceptatievoorwaarden van de ontvanger (bewerker, sorteerder, inzamelaar enz.). Het verdient dan ook aanbeveling om nauwkeurig kennis te nemen

van de acceptatieeisen en de eventuele veranderingen daarin.

Afvoeren en overdragen van bouwafval

Het telkens genoemde 'afvoeren naar' betekent niet dat degene die bouwt ook zelf moet vervoeren. Hij heeft de plicht ervoor te zorgen dat overeenkomstig deze voorschriften wordt gescheiden en wordt afgevoerd naar de inrichting. Aan het voorschrift wordt ook voldaan indien het afval wordt meegegeven met een voor het desbetreffende afval bevoegde inzamelaar.

De afvoer naar een stortplaats gebeurt doorgaans niet rechtstreeks vanaf de bouwplaats. Het Besluit stortverbod afvalstoffen bevat namelijk sinds 1 april 1997 een stortverbod voor herbruikbaar bouw en sloopafval. Particulieren die geringe hoeveelheden bouw en sloopafval zelf wegbrengen, kunnen terecht bij sorteerbebedrijven en gemeentelijke milieustraten, veelal ook op zaterdagmorgen.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat het stortverbod niet geldt voor asbest, waarvoor juist een stortplicht geldt. Asbest is in het onderhavige artikel over bouwafval niet genoemd, omdat het als bouw materiaal niet meer is toegelaten.

Terugleveren aan de leverancier of fabrikant

Er zijn enkele bouwstoffen waarvan het restant/afval wordt teruggeleverd aan de fabrikant c.q. de leverancier. Voor deze situatie geldt een uitzondering op de regel dat op de bouwplaats gescheiden fracties naar een bewerkingsinrichting of anders naar een sorteerinrichting moeten worden afgevoerd. Rechtstreekse retourlevering waarbij het product dient als grondstof voor nieuwe producten wordt zinvol geacht.

Sorteerinrichting

Afvoeren van ongesorteerd bouwafval, de zogeheten fractie overig afval, is – voorzover het uit meer dan één afvalstof bestaat – alleen toegestaan naar een sorteerinrichting, die bevoegd is de desbetreffende afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Een sorteerbedrijf dient zich in het algemeen naast de beoordelingsrichtlijn voor de certificering van sorteerbebedrijven te houden aan de Regeling nietherbruikbaar bouw en sloopafval (Stcrt. 31, 13 februari 1996). Hierin worden de volgende afvalstromen aangeduid als herbruikbaar: harde steenachtige materialen, ferro en nonferro metalen, massief nietverduurzaamd hout, papier/karton, LDPEfolie, kunststofgevelelementen of delen daarvan en kunststofleidingbuizen. Voor deze stromen ligt uitsortering voor de hand, hetzij aan de bron, hetzij achteraf in een sorteerinrichting.

Voor papier/karton en kunststoffen is de mogelijkheid van uitsorteren bij een sorteerbedrijf volledig operationeel. Voor steenwol is deze mogelijkheid enigszins operationeel en voor EPS ("piepschuim") en gipsblokken nog niet, vanwege het niet operationeel zijn van een retoursysteem (stand van zaken medio 1997). Overigens geldt voor zowel steenwol als EPS dat zij meestal slechts in geringe mate in bouwafval voorkomen.

Voor diverse specifieke kunststofafvalstromen zijn bewerkingsystemen ontwikkeld. Bij de aflevering aan bouwbedrijven kunnen transporteurs van aangeschafte bouwmaterialen de inname aanbieden van LDPE en LDPEfolie. Via de Stichting KNAPZAK nemen enkele kunststofverwerkers deze kunststoffen zowel van transporteurs als van sorteerbebedrijven in voor recycling.

De thermoplasten PVC, PE en PP (buismaterialen) kunnen door sorteerbebedrijven voor verwerking worden aangeboden aan twee leden van de Vereniging van Kunststofleidingsystemen (FKS) te Amsterdam.

Voor kunststofgevelelementen kunnen sorteerbebedrijven gebruik maken van het recyclingsysteem van de Stichting Recycling VKG te Zoetermeer. Een verwerkingsysteem voor kitkokers, verfvpakking en snoerband (PPmaterialen) is operationeel bij B & R Recycling BV te Middelharnis.

Mee terugnemen naar de werf

Uitdrukkelijk is bepaald dat degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, de aannemer, een geringe hoeveelheid bouwafval mee terug mag nemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag. Deze bevoegdheid sluit aan op de bestaande praktijk. Het formaliseren ervan wordt gezien als van groot praktisch

nut. Overigens kan het zijn dat voor deze opslag een vergunning is vereist op grond van de Wet milieubeheer. De term tijdelijke opslag duidt erop dat dit afval vervolgens in het algemeen wel moet worden afgevoerd naar een sorteerbedrijf. De plicht om zgn. EURALstoffen gescheiden te houden van andere stoffen, de antimengclausule, blijft onverkort van kracht, evenals de plicht tot het afvoeren van deze stoffen naar een depot of ze overdragen aan een inzamelaar die voor de inname van deze stoffen bevoegd is.

Enkele specifieke begrippen

Met de term 'bevoegd is te ontvangen' wordt bedoeld op de aanwezigheid van een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer, voorzover een milieuvergunning bij die wet verplicht is gesteld.

Onder 'inzamelaar' wordt verstaan degene die bevoegd is een afvalproduct in te zamelen met het oog op hergebruik of teruglevering naar de producent. Voor enkele deelstromen kunststoffen bestaat een dergelijk inzamelsysteem. Zie de toelichting van artikel 8.1.1 Ad c onder het kopje Inzamel- en recyclingsystemen voor kunststoffen.

Lid 1

De gevaarlijke fractie uit het bouwafval moet bij de bron – dit is op het terrein – worden gescheiden van het overige bouwafval. In een later stadium scheiden levert veel moeilijkheden op en lukt maar ten dele. Voor de verwijdering van het gevaarlijk afval gelden de regels van de Wet milieubeheer. De strekking van dit lid is mede dat de inrichting waarheen het gevaarlijk afval gaat moet beschikken over een adequate vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Er bestaat keuzevrijheid naar welk bedrijf wordt afgevoerd. In de praktijk komt het bepaalde in dit lid erop neer dat gevaarlijk bouwafval niet naar een stortplaats gaat. Stortplaatsen zijn vrijwel nooit bevoegd de hier bedoelde stoffen in ontvangst te nemen. Voor sommige gevaarlijke afvalstoffen is verbranden de beste oplossing.

Voor de handhaving is het van belang dat het begrip 'gevaarlijk' uniform wordt uitgelegd. De verwijzing naar de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Str. 17 augustus 2001, nr 158, blz 9) – in werking getreden op 1 mei 2002 – voorziet hierin. In artikel 1.1 van de Wet milieubeheer wordt verwezen naar dit besluit.

De EURAL vervangt het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (BAGA) (Str. 1993, 617) dat van 1 januari 1994 tot 1 mei 2002 gold. De EURAL wijkt inhoudelijk voor wat betreft de lijst gevaarlijke afvalstoffen nauwelijks af van de BAGA. Hoofdstuk 17 van de lijst gaat over bouw- en sloopafval. De Nederlandstalige versie van de lijst is als bijlage 5 opgenomen in de publicatie 'Handreiking Eural; Europese afvalstoffenlijst' van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van september 2001. De in deze lijst met een asterisk (*) aangeduide nummers zijn gevaarlijke afvalstoffen. Voor het verwijderen (slopen) van asbest en asbesthoudende materialen geldt het Asbestverwijderingsbesluit.

Vergunningvoorwaarden

Het is toegestaan over de exacte wijze van scheiden, opslaan en afvoeren, uitsluitend wanneer dit is bedoeld ter uitvoering van de in het eerste lid genoemde fracties, voorwaarden aan de bouwvergunning te verbinden. Deze voorwaarden betreffen aspecten die niet in een algemene regeling als de verordening thuis horen maar zijn toegesneden op de concrete situatie. Dit kan bijvoorbeeld betreffen het niet bij elkaar brengen van bepaalde soorten gevaarlijk (chemisch) afval. Niet al het gevaarlijk afval kan door elkaar in één bak worden gedeponeerd. Het is zinvol aan te geven welke stoffen niet bij elkaar mogen en op welke wijze c.q. onder welke condities de (tijdelijke) opslag op de bouwplaats moet geschieden. In de regel eist de inzamelaar c.q. vervoerder al de wijze van scheiden en verpakken van de risicodragende stoffen. De bakken – sommige typen onderverdeeld in compartimenten – zijn vaak eigendom van de inzamelaar/vervoerder. De overheid kan de eventuele vergunningvoorwaarden hierop afstemmen.

Het is niet toegestaan voorwaarden aan de bouwvergunning te verbinden die ertoe strekken nog andere fracties verplicht op de bouwplaats te scheiden dan die vermeld staan in het eerste lid. In het algemeen komt men dan in strijd met het derde lid van artikel 56 van de Woningwet. Zie onder 'Hoofdlijnen van de jurisprudentie' bij artikel 56 van de Woningwet de uitspraak Rb. Utrecht, 12 april 1996, BR 1996, p. 717; JB

1996, nr. 150.

Om redenen van veiligheid en verwerking mogen bepaalde stoffen niet bij elkaar. Dit zijn globaal aangeduid: een ontstekingsbron (batterijen) niet combineren met een brand- of explosiebron (houtverduurzamingsmiddelen, lijmen, verven, verdunningsmiddelen, harders, versnellers, vertragingsmiddelen enz.), logen, basen en zuren (zoutzuur komt vrij bij de afbouw) niet combineren met een ontstekingsbron noch met een brand- of explosiebron.

Omdat bouw- en slooafval veel samenhang vertoont, verdient het aanbeveling bij het lezen van deze toelichting ook (delen van) de toelichting op hoofdstuk 8, het slopen, te betrekken.

Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

De gereedmelding is nodig om het bouwtoezicht in de gelegenheid te stellen spoedig daarna controles uit te voeren. Voorts is de gereedmelding een voorwaarde voor het in gebruik mogen nemen of geven van het bouwwerk ingevolge artikel 7b Woningwet.

Lid 1

Het controleren van leidingdoorvoeren en aansluitpunten is veelal in een latere fase van de bouw niet effectief of althans niet zonder extra graafwerkzaamheden mogelijk. Daarom geldt de eis van onmiddellijke melding.

Het controleren van de thermische isolatie op kwaliteit en dikte overeenkomstig de uitkomst van de berekening van energieprestatiecoëfficiënt, zoals voor de desbetreffende categorie gebouwen voorgeschreven in het Bouwbesluit 2003, is eveneens slechts effectief mogelijk, voordat deze isolatie aan het oog is onttrokken door het op metselen van het buitenspouwblad van een wand, door het afpleisteren van de isolatie of het aanbrengen van een andere afwerkconstructie. Overigens stelde SenterNovem in opdracht van het ministerie van VROM in februari 2007 een gratis informatiemap met onder meer een checklist en een rekenlineaal samen om de buitendienstinspecteur van het gemeentelijk bouwtoezicht bij zijn bouwplaatscontroles op de energieprestatienormering te ondersteunen. Raadpleeg, voor zover in de eigen gemeente in ongerede geraakt of indien onvoldoende exemplaren aanwezig, daarvoor www.senternovem.nl/epr/handhaving of neem contact op met de Helpdesk van SenterNovem, gemeenten@senternovem.nl of 030 239 35 33.

Lid 2

Teneinde de voortgang van de bouw niet te lang op te houden is een termijn van twee dagen vermeld, waarbinnen het mogelijk is dat het bouwtoezicht de noodzakelijke of gewenste controles uitvoert.

Lid 3

Voor zover in de voorwaarden van de bouwvergunning niet anders is gesteld, geldt ook hier de termijn van twee dagen.

Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen

Voor de toepassing van dit artikel kan NEN 6722, uitgave 1989, (Voorschriften Betonuitvoering (VBU)) een goed hulpmiddel zijn.

Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming

Vervallen

5 Staat van open erven en terreinen, brandveiligheidsinstallaties, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte

Paragraaf 5.1 Staat van open erven en terreinen

Algemeen

In deze verordening is in aansluiting op het Bouwbesluit een onderscheid gemaakt in de eisen die gelden voor het bouwen en de eisen die gelden voor bestaande bouwwerken, zo ook de staat waarin open erven en terreinen behoren te verkeren. Overtreding van de bepalingen van dit hoofdstuk is een reden voor het opleggen van een last onder dwangsom. Voor de situaties die al bestonden voor het in werking treden van de artikelen 5.1.2 en 5.1.3 moet worden afgewogen of de verlangde voorzieningen ter plekke mogelijk zijn en of het alsnog opleggen van een plicht tot het treffen van die voorzieningen redelijk is. De artikelen 5.1.2 en 5.1.3 zijn nagenoeg gelijk aan de artikelen 2.5.3 en 2.5.4 van hoofdstuk 2, de aanvraag om bouwvergunning. Op die plek fungeren de eisen als een toets voor aanvraag om bouwvergunning. De bepalingen van dit hoofdstuk richten zich op de staat of toestand van een open erf of terrein en niet op het gebruik daarvan. Het gebruik van open erven en terreinen wordt geregeld in hoofdstuk 7. Zo sluit artikel 5.1.1 nauw aan bij artikel 7.3.2.

Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen

De tekst van dit artikel is overgenomen uit artikel 299 MBV 1965.

Van een onvoldoende staat van een open erf of terrein is bij voorbeeld sprake, indien een open erf of terrein verontreinigd is. Deze verontreiniging kan een gevolg zijn van het gebruik van een ander terrein of van een gebrek aan een bouwwerk. De onvoldoende staat van een terrein kan ook worden veroorzaakt door overvloedige begroeiing, waardoor de lichttoetreding tot een gebouw wordt belemmerd of de veiligheid van het verkeer (gebrek aan uitzicht) in gevaar komt. Over de mogelijkheid van aanschrijving op grond van dit artikel in de MBV 1965 gaat de uitspraak van ARRS 21 april 1987, W/RvS/03.85.6262.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie

- Op het woonwagenveld bevinden zich enige autowrakken, sloopcaravans en een hoeveelheid afval. Verweerders hebben zich terecht op het standpunt gesteld dat zich een situatie voordeed die op grond van artikel 298 en 299 (Model-)bouwverordening 1965 kan worden gekwalificeerd als onvoldoende staat van onderhoud en gevaar voor de veiligheid. ABR 23 september 1994, R03.90.6067.
- Aanschrijving tot het kappen van een kastanjeboom op grond van art. 20 Ww wegens strijd met artikel 5.1.1., tweede lid aanhef en onder e van de (Model-)bouwverordening. Op grond van adviezen konden B en W ervan uitgaan dat alleen het kappen van de boom een afdoende oplossing was. Geen beroep op de drie-jaren-termijn uit artikel 25 Ww, omdat dit verbod zich niet mede uitstrekt tot aanschrijvingen van een open erf of terrein als bedoeld in artikel 20 Ww. ABR 16 januari 1997, R03.94.0371.

Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer

Zie de toelichting op artikel 2.5.3.

Bij het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom wegens strijd met artikel 7b, eerste lid onder d van de Woningwet, juncto het onderhavige artikel 5.1.2, eerste en tweede lid, ware rekening te houden met het bepaalde in artikel 12.3 van deze bouwverordening.

Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

Zie de toelichting op artikel 2.5.4.

Paragraaf 5.2 Staat van brandveiligheidsinstallaties

Algemeen

Indien eisen worden gesteld aan te bouwen gebouwen, is het eveneens noodzakelijk eisen te stellen over de staat waarin bestaande bouwwerken zich moeten bevinden. Deze indeling sluit aan bij die van het bouwbesluit. De voorschriften van dit hoofdstuk vormen de grond voor een aanschrijving indien een brandveiligheidsvoorziening in een gebouw zich bevindt in een staat die niet in overeenstemming is met de

voorschriften van dit hoofdstuk.

Aanschrijven op grond van de Woningwet kan:

- wegens strijd met de voorschriften van het Bouwbesluit;
- wegens gebruik op een wijze die niet in overeenstemming is met de desbetreffende voorschriften van de Bouwverordening;
- wegens het uit anderen hoofde noodzakelijk voorziening behoeven.

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn geen gebruiksvoorschriften. Aanschrijven moet derhalve plaatsvinden 'uit anderen hoofde'. Voor een overzicht van de soorten aanschrijvingen zij verwezen naar beleidshoofdstuk 9: handhaving.

Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Overeenkomstig de systematiek van de Woningwet is het noodzakelijk om eisen te stellen omtrent de staat van bestaande gebouwen, indien eisen worden gesteld aan te bouwen gebouwen. Ten aanzien van de brandmeldinstallaties, de ontruimingsalarminstallaties en de vluchtrouteaanduidingen gelden voor de bestaande bouw dezelfde eisen als voor nieuwbouw.

De voorschriften van deze paragraaf vormen de grondslag voor een besluit op grond van artikel 13 Woningwet dan wel het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom, indien een brandveiligheidsvoorziening in een gebouw ontbreekt of zich bevindt in een staat die niet in overeenstemming is met de voorschriften van deze paragraaf.

De bepalingen van deze paragraaf zijn geen gebruiksvoorschriften. In geval van dreigend gevaar voor de gezondheid of veiligheid kunnen burgemeester en wethouders vanaf 1 april 2007 op basis van artikel 1a van de Woningwet optreden tegen een overtreding van de voorschriften in deze paragraaf door toepassing van bestuursdwang of door de oplegging van een last onder dwangsom.

Artikel 5.2.2 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in gebouwen niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen

Vervallen

Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallatie in woongebouwen van bijzondere aard

Vervallen

Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen

Vervallen

Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen

Vervallen

Paragraaf 5.3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

Zie de toelichting op artikel 2.7.1.

Het onderhavige voorschrift kan geen grondslag voor een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet danwel tot toepassing van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom vormen waarin het college van burgemeester en wethouders het maken van een aansluiting op het waterleidingnet verplicht stelt vanuit een pand waarin een binnenhuisinstallatie – als bedoeld in de opgesomde artikelnummers van het Bouwbesluit – ontbreekt. Dit kan zich voordoen wanneer toepassing van de gelijkwaardigheidsbepalingen van het Bouwbesluit ertoe leidt dat het college de aanwezigheid van een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater voldoende acht, bijv. in de vorm van een doeltreffende welput, regenbak of watertank. Voor de wijze van meten van de afstand tot de dichtst bij zijnde leiding van het openbare-distributienet, zie

artikel 5.3.7.

Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

Zie de toelichting op de artikelen 2.7.2 en mutatis mutandis 5.3.1.

Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet

Zie de toelichting op de artikelen 2.7.3 en mutatis mutandis 5.3.1.

Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering

Zie de toelichting op de artikelen 2.7.4 en mutatis mutandis 5.3.1.

Het is zinloos om door middel van een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet dan wel tot toepassing van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom te verplichten tot het aansluiten op het openbaar riool, zolang – op grond van het Lozingsbesluit bodembescherming – het afvalwater in de bodem mag worden geloosd met behulp van in dat besluit voorgeschreven voorzieningen (zuiveringssysteem en infiltratievoorziening) en de genoemde voorzieningen – in financiële zin – nog niet afgeschreven zijn. Immers, een regeling van de rijksoverheid zoals het Lozingsbesluit bodembescherming prevaleert ten opzichte van een gemeentelijke verordening, in casu de bouwverordening.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

Opmerkingen

- 1 Artikel 5.3.4 van de MBV 1992 komt materieel overeen met artikel 322 van de MBV 1965.
- 2 De hierna volgende uitspraken hebben betrekking op de tekst van artikel 322, zoals deze luidde vóór de invoering van de 22e serie wijzingen van de MBV 1965 (d.d. 18 december 1986). Bij genoemde wijziging is het derde lid betreffende de nadere eis vervallen. Derhalve ware thans waar in de uitspraken 'nadere eis' staat, te lezen 'aanschrijving'.
 - Artikel 322, derde lid, van de bouwverordening kan slechts toepassing vinden in het kader van de toepassing van artikel 25 Woningwet. In verband daarmee zal voor elke aanschrijving moeten kunnen worden aangetoond dat het om een noodzakelijke aansluiting gaat. Voor het opleggen van een verplichting tot aansluiting aan de openbare riolering worden in de regel milieuhygiënische motieven voldoende geacht. De aanschrijving wordt door de afdeling getoetst aan de beginselen van behoorlijk bestuur, als bedoeld in artikel 8 van de Wet arob. Daarbij komt vooral naar voren toetsing aan het beginsel van de redelijkheid en aan het beginsel dat gelijke gevallen gelijk moeten worden behandeld. Bij de toetsing aan de redelijkheid vindt een afweging plaats van enerzijds het belang van de aangeschrevene (bijv. de kosten van de aansluiting) en anderzijds het milieuhygiënische belang van aansluiting aan de openbare riolering. Zie onder meer:
ARRS 11 november 1977; AB 1978, nr. 246; BR 1978, blz. 430;
ARRS 26 september 1978; BR 1979, blz. 138;
ARRS 10 januari 1987; nr. RO 3.85.3224.
 - Een goed functionerende eigen voorziening (bijv. een septic tank) staat niet in de weg aan het stellen van een nadere eis tot aansluiting op de openbare riolering. Een nadere eis is in beginsel niet mogelijk als er sprake is van een pas korte tijd geleden, met aanzienlijke investeringen opgezet eigen reinigingssysteem.
ARRS 11 november 1977; AB 1978, 246; BR 1978, blz. 430;
ARRS 15 november 1983, nr. A-31.5496 (1982).
Zie ook ARRS 19 januari 1989, nr. RO 3.87.0318: De Afdeling rechtspraak acht een nadere eis acceptabel bij een circa twee jaar oude septic tank. In casu voerde de gemeente een nieuw en versneld aansluitingsbeleid voor gebouwen in het buitengebied, nieuw gelet op de mogelijkheden van drukriolering en versneld vanwege de op handen zijnde afbouw van de verfijningsuitkering van de rijksoverheid. Voor een financiële tegemoetkoming is geen grond.

- Wanneer op grond van milieuhygiënische overwegingen voor een bepaald gebied de eis van aansluiting op het openbaar riool wordt gesteld, behoeft zulks niet in te houden dat zonder deze aansluiting ten aanzien van iedere woning afzonderlijk sprake zou zijn van ontoelaatbare bodemverontreiniging. Voldoende is dat in algemene zin sprake is van ontoelaatbare bodemverontreiniging door het niet aangesloten zijn op de openbare riolering van woningen in het betrokken gebied.
ARRS 26 september 1978; BR 1979, blz. 138; ARRS 3 april 1987; GS 6849.
- Niet onredelijk achtte de Afdeling rechtspraak onderstaande toepassing van artikel 322 MBV 1965 van de bouwverordening:
 - a In beginsel wordt niet tot aansluiting overgegaan, wanneer er sprake is van zo'n gering verval dat bijzondere, vaak ook kostbare, voorzieningen nodig zijn om de aansluiting te verwezenlijken. Bij een verval van 1 cm per 2 meter is er volgens de gemeente in het algemeen geen sprake van technische moeilijkheden om aan te sluiten.
 - b Doel van de aanleg van het gemeentelijk riool (en van de verplichting om daarop aan te sluiten) is te voorkomen dat door afvoer van verontreinigd water e.d. schade aan het milieu wordt toegebracht.
 - c Deze zorg voor het milieu dient zoveel mogelijk onder de taak en verantwoordelijkheid van de gemeente te worden gebracht. Appellant verwerkt het afvalwater en de faeces op zijn terrein wellicht op de juiste wijze, maar minder zeker is of zijn rechtsopvolger op dezelfde wijze te werk zal gaan.
ARRS 15 november 1983, nr. A-31.5496 (1982).
- Het milieubeschermingsbelang dient te worden afgewogen tegen het financiële nadeel voor betrokkene.
ARRS 12 november 1985, nr. RO 3.84.2154.
- Bij de interpretatie van het afstandscriterium van 40 meter bij bestaande bouw kan niet voorbijgegaan worden aan bijv. de bezwaren die hun grond vinden in de bestaande rioleringssituatie. Anders dan bij nieuwbouw heeft de eigenaar immers geen rekening kunnen houden met een eventuele aansluitplicht door de afvoerleidingen zodanig aan te leggen, dat het punt van aansluiting bij het gebouw zo dicht mogelijk komt te liggen bij het aansluitpunt aan het openbaar riool.
ARRS 6 mei 1986, nr. RO 3.84.5854; ARRS 22 februari 1988, nr. RO 3.86.4365; ARRS 28 december 1988, nr. RO 3.86.6568.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- Het standpunt dat de historische lozingsvergunning krachtens artikel 31 WVO een aan het gestelde in artikel 91 Bouwbesluit gelijkwaardige voorziening is als bedoeld in artikel 99 van dit besluit, kan niet anders worden begrepen dan dat de aanwezigheid van een rioleringsstelsel dat op het openbaar riool moet worden aangesloten voor dit pand niet is vereist zolang door het Hoogheemraadschap die lozingsvergunning niet is ingetrokken. Nu voor dit pand de aansluiting aan de gemeentelijke riolering niet is vereist, is het bepaalde in artikel 5.3.4, eerste lid, van de (Model-)bouwverordening voor eisers niet van betekenis en heeft verweerder ten onrechte de bestuursdwangaanschrijving doen gronden op laatgenoemde bepaling.
Rb. Den Haag 1 november 1995, 94/12569 GEMWT.

Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering
Zie de toelichting op artikel 2.7.5.

Paragraaf 5.4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 5.4.1 Preventie

Onreinheid die verband houdt met de wijze van gebruiken van een bouwwerk is geregeld in artikel 7.4.1. Artikel 5.4.1 betreft de staat waarin een bouwwerk zich moet bevinden. Dit artikel heeft sinds 1 april 2007 rechtstreekse werking en leidt in geval van geconstateerde gebreken tot een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom gericht aan de eigenaar die kennelijk het bouwwerk onvoldoende onderhoudt. Het artikel is bedoeld om excessen tegen te gaan.

6 Brandveilig gebruik [vervallen]

7 Overige gebruiksbepalingen

Algemeen

De Woningwet (artikel 8, tweede lid) eist dat de bouwverordening voorschriften bevat over het gebruik van woningen, woonketen, woonwagens, andere gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, en standplaatsen. De wet noemt onderwerpen die in elk geval moeten worden geregeld. Daarnaast mogen dus ook andere onderwerpen in de bouwverordening worden geregeld over het gebruik. Het brandveilig gebruik, genoemd in de opsomming van artikel 8 Woningwet, is opgenomen als hoofdstuk 6 van deze verordening. De overige gebruiksbepalingen staan in dit hoofdstuk.

Hoofddlijnen van de jurisprudentie

- Hoofdstuk 7 (Model-)bouwverordening, voor zover daarin de mogelijkheid van staken van het gebruik wordt genoemd, heeft slechts betrekking op het in artikel 17 van de Woningwet bedoelde gebouw, niet zijnde een woning, woonkeet of woonwagen, ten aanzien waarvan het staken van het gebruik gedurende de termijn van de aanschrijving op grond van art. 17, lid 4, Woningwet kan worden bepaald. Met betrekking tot een woning kan, lopende de termijn van een aanschrijving het staken van het gebruik niet worden gelast, aangezien artikel 14 daarin niet voorziet. De gemeenteraad is, gelet op artikel 8 van de Woningwet, ook niet bevoegd in de bouwverordening een daarvan afwijkende regeling op te nemen.
Pres. Rb. Den Haag 23 mei 1995, BR 1995, p. 762.

Paragraaf 7.1 Overbevolking en slaappleatsen

Artikelen 7.1.1 en 7.1.2 Overbevolking van woningen, woonwagens, woonketen, logiesgebouwen en logiesverblijven

Deze artikelen berusten op artikel 8, tweede lid, sub a5, van de Woningwet. Zij zijn bedoeld om in uitzonderlijke gevallen waarin vooral de hygiëne dit vereist, van gemeentewege een handhavingsbesluit te kunnen nemen tot een gedwongen beëindiging van de geconstateerde overbevolking van een gebouw, te realiseren binnen een in het besluit aangegeven termijn. Het genoemde doel van het kunnen optreden tegen excessen brengt met zich mee dat de normstelling uit het onderhavige voorschrift principieel ongeschikt is om te beoordelen, of een woning in normale omstandigheden groot genoeg is voor een bepaald aantal bewoners. Indien men toch inspiratie wenst te ontleen aan het onderhavige voorschrift voor het opstellen van een regeling op het gebied van de woonruimteverdeling, het beoordelen van de passendheid van huisvesting ten behoeve van gezins-/relatiehereniging e.d., ware de normstelling 1,5 à 2 maal zo zwaar te kiezen, teneinde niet op de grens van de overbevolking te balanceren.

Overigens kunnen lokale omstandigheden voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in zijn bouwverordening. Artikel 7.1.1 zou bij voorbeeld ook als volgt kunnen

luiden:

‘Het is verboden een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 9 m2 gebruiksoppervlakte, met dien verstande dat voor de eerste persoon van het totale aantal bewoners ten minste 12 m2 gebruiksoppervlakte aanwezig dient te zijn.’

Vanwege de beperkende wettelijke bepalingen betreffende het binnentreden van woningen door toezichthoudende ambtenaren zal de handhaving van deze artikelen in het algemeen geschieden naar aanleiding van ontvangen klachten of anderszins gerezen vermoedens van overtreding. Voor kamerverhuurbedrijven, tehuizen voor daklozen en gastarbeiders, asielzoekerspensions e.d. (‘logiesgebouwen’) is een regelmatig toezicht wenselijk en mogelijk. Afhankelijk van het aantal aanwezige personen moet overigens voor diverse soorten logiesgebouwen in verband met een brandveilige wijze van gebruik worden beschikt over een gebruiksvergunning op grond van artikel 6.1.1 van deze bouwverordening.

Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen

De normstelling in dit artikel is gebaseerd op de maximale plaatsings- en gebruiksmogelijkheden van gewone bedden, dus geen stapel- of opklapbedden. Het niet baseren van de normstelling op het gebruik van stapelbedden is mede ingegeven door de soepele voorschriften van het Bouwbesluit over de minimumhoogte van verblijfsruimten in woningen. Voor het gebruik van een eenpersoonsbed in de kleinst mogelijke verblijfsruimte volgens het Bouwbesluit blijkt 5 m2 nettovloeroppervlakte per bed noodzakelijk; in grotere verblijfsruimten circa 4,5 m2. Bovendien is de normstelling zo gekozen, dat in principe niet geslapen hoeft te worden in andere dan verblijfsruimten, respectievelijk in gemeenschappelijke ruimten. Zie voor het begrip ‘gebruiksoppervlakte’ artikel 1.1.

Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens en woonketen

De normstelling in dit artikel is gebaseerd op de maximale plaatsings- en gebruiksmogelijkheden van stapelbedden. Overigens is de lagere getalwaarde in dit artikel ten opzichte van het vorige artikel vergelijkbaar met het verschil in getalwaarden tussen artikel 4.25 en artikel 4.30 van het Bouwbesluit.

Paragraaf 7.2 Staken van het gebruik

Artikelen 7.2.1, 7.2.2 en 7.2.3 Verbod tot gebruik en staken van gebruik

Aanvullend op de voorschriften van het Bouwbesluit en de bepalingen van de Woningwet 1991 is het voor een aantal situaties nodig een verbod te stellen tot het gebruik of een plicht in het leven te roepen tot het staken van het gebruik. Artikel 7.2.1 biedt de mogelijkheid een verbod te stellen tot het gebruik van een bouwvallig bouwwerk. Tevens kan op grond van dit artikel een verbod gesteld worden tot het gebruik van een bouwwerk wat nabij een bouwvallig bouwwerk is gelegen.

Het staken van het gebruik c.q. het verbod tot gebruik als bedoeld in de artikelen 7.2.2 en 7.2.3 is afhankelijk gesteld van een beschikking van burgemeester en wethouders. De mededeling als bedoeld in artikel 7.2.1 is te beschouwen als een mededeling van feitelijke aard.

Paragraaf 7.3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming

Reden tot vervallen van artikel 7.3.1

Op 11 februari 1993 heeft de voorzitter van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State een waarschuwing tot het toepassen van bestuursdwang wegens overtreding van artikel 7.3.1 geschorst, omdat naar het oordeel van de voorzitter artikel 8 van de Woningwet geen grond biedt voor een dergelijke bepaling. De tekst van artikel 7.3.1 was gelijk aan de tekst van artikel 352 MBV. Artikel 352 was gebaseerd op artikel 168 van de gemeentewet. De Woningwet van 1991 geeft in artikel 8 een

limitatieve opsomming van in de bouwverordening te regelen onderwerpen. Dit betekent dat er in de bouwverordening geen plaats meer is voor een op artikel 168 gemeentewet gebaseerde bepaling. De opvolger van artikel 352 MBV moest dus worden ondergebracht bij de opsomming van artikel 8 van de Woningwet.

De Voorzitter van de Afdeling rechtspraak kwam in vorengenoemde uitspraak tot het oordeel dat de Woningwet van 1991 geen grondslag biedt voor een gebruiksvoorschrift als opgenomen in artikel 7.3.1. Hierdoor mist artikel 7.3.1 verbindende kracht. De mogelijkheid om de ondeugdelijke grondslag te repareren sluit de voorzitter in de uitspraak nadrukkelijk uit. Overeenkomstig eerdere jurisprudentie wordt uitgesloten dat een eenmaal ingetrokken artikel 352 MBV opnieuw wordt vastgesteld. In de onderhavige casus had de gemeente bij invoering van de nieuwe bouwverordening de oude bouwverordening en dus ook artikel 352 ingetrokken.

Hoewel de uitspraak op één gemeente betrekking heeft, strekt de betekenis van een onverbindendverklaring zich uit over alle gemeenten met een identieke bepaling. Nu gebleken is dat er geen bodemprocedure loopt en derhalve in deze kwestie geen uitspraak van de Afdeling rechtspraak volgt, heeft het materieel geen waarde artikel 7.3.1 te handhaven. Bij een formele benadering kan als nadeel worden genoemd dat door te schrappen een andere mogelijk andersluidende uitspraak wordt voorkomen. Er bestaan geen aanwijzingen dat in de toekomst een ander oordeel is te verwachten. Derhalve is artikel 7.3.1 geschrapt.

Vooralsnog mag worden aangenomen dat in de gemeenten waar artikel 352 MBV niet is ingetrokken, dit artikel de rechtskracht heeft behouden en herleeft op het moment dat artikel 7.3.1 onverbindend moet worden geacht of is ingetrokken.

Omdat in een aantal gemeenten artikel 352 MBV nog bestaat volgt hierna de toelichting en jurisprudentie die daarop betrekking heeft.

Artikel 352 MBV 1965

Dit artikel vormt gedurende de tijd dat de bedoelde bestemmingsplannen nog niet zijn aangepast aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een noodzakelijk complement op de artikelen 10 en 12 van die wet. Deze artikelen bepalen namelijk, dat bij een bestemmingsplan regelingen, c.q. voorlopige regelingen, mogen worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en de zich daarop bevindende opstallen. In de toekomst kan het gebruik van gronden en opstallen zo nodig in een bestemmingsplan worden geregeld. De bouwverordening geeft dus als het ware een overgangsregeling. Indien een plan of voorschriften, als in de aanhef van het eerste lid bedoeld, in overeenstemming worden gebracht met de Wet op de Ruimtelijke Ordening, treedt voor het gebied, dat in dat plan is begrepen, artikel 352 buiten werking. De aanpassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet ingevolge de Overgangswet binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van laatstbedoelde wet geschieden. Nog steeds zijn niet alle bestemmingsplannen aangepast, zodat deze overgangsregeling vooralsnog nodig blijft.

Dit artikel houdt uitsluitend voorschriften in over ander gebruik dan bouwen en kan daarom geen grond zijn voor het weigeren van een bouwvergunning.

De jurisprudentie die is ontstaan op basis van het artikel 352 MBV 1965 is, voor zover nog relevant, hierna opgenomen.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

Lid 1 (Terreinen en bouwwerken die onder een bestemmingsplan vallen)

- 1 Onder gebruik in de zin van deze bepaling valt ook het aanleggen van werken, dat erop is gericht de grond niet meer in overeenstemming met de daaraan bij het bestemmingsplan gegeven bestemming te gebruiken. Ook de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden die tot gevolg hebben dat de desbetreffende grond niet (langer) in overeenstemming met de

verwezenlijkte bestemming zal worden gebruikt, dient te worden aangemerkt als gebruik van grond, dat krachtens artikel 352, eerste lid, verboden is. (Bij voorbeeld het aanbrengen van een oppervlakteverharding of gebruik van grond voor parkeerdoeleinden.)

ARRS 6 augustus 1982, NG 1982, S201; OB 1983, III.2.2.7, nr. 44824; ARRS 2 juni 1983, A-31.3231 (1982).

- Incidentele of kortdurende activiteiten behoeven aan de bestemming niet altijd afbreuk te doen. In casu betrof het het gebruik van een agrarisch gebied als cross-terrein voor een week.
Vz. ARRS 30 oktober 1980, A-3.4726 (1980).
- Wanneer uit de voorschriften van een bestemmingsplan voortvloeit dat op gronden met de bestemming 'landelijk gebied' slechts woningen en andere gebouwen uitsluitend ten behoeve van een agrarisch bedrijf mogen worden opgericht, betekent dat niet dat iedere agrarische activiteit die niet strekt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, strijd oplevert met de bestemming 'landelijk gebied'.
Van strijd is pas sprake bij agrarische activiteiten die een zodanige omvang en karakter hebben – zoals bij voorbeeld bij een volkstuin het geval kan zijn – dat het recreatieve element daarbij kennelijk op de voorgrond staat.
Ook valt te denken aan activiteiten die wel worden verricht in verband met het agrarische gebruik, maar anderszins onverenigbaar zijn met het specifieke landelijke karakter van het betrokken gebied.
ARRS 23 augustus 1983; GS 6768.
- In stalruimten binnenmuren aangebracht teneinde deze ruimten voor bewoning te gaan gebruiken. De gebruiksbepaling van artikel 352, lid 1, kan niet als grondslag dienen voor een aanschrijving de stalruimten uit te breken zodanig dat deze ongeschikt zijn voor bewoning. Een aanschrijving baseren op overtreding van de Woningwet wegens illegaal aangebrachte voorzieningen is wel mogelijk.
ARRS 7 november 1986; RO 3.85.3838.

2 Van een verwezenlijkte bestemming is (in beginsel) sprake:

- ook wanneer die bestemming is verwezenlijkt na het van kracht worden van artikel 352.
ARRS 7 maart 1979, A-3.2098 (1979); ARRS 25 april 1980; AB 1980, 490; GS 6629.
- wanneer een perceel zodanig is ingericht en daarop zodanig is gebouwd dat het overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming kan worden gebruikt. Voor het aannemen van bedoelde verwezenlijking is niet vereist dat een gebruik overeenkomstig de bestemming ook inderdaad heeft plaatsgevonden.
HR 8 februari 1974; NJ 1974, 151; ARRS 2 oktober 1981; AB 1982, 42.
- ook als op een perceel een aanmerkelijk deel van een bedrijfshal is gebouwd, die overigens is opgericht op een stuk grond met een andere bestemming.
HR 1 maart 1973; BR 1974, 527; NJ 1974, 234.
- ook als een gebouw in strijd met de aan de grond gegeven bestemming is opgericht, maar het perceel voor die tijd overeenkomstig de bestemming in gebruik was.
Hof Amsterdam 30 oktober 1975; BR 1976, 317.
- wanneer een bouwwerk – hoewel voor een ander doel in gebruik – zonder dat daarvoor ingrijpende voorzieningen moeten worden getroffen, de geschiktheid heeft om overeenkomstig de bestemming te worden gebruikt. Het feit dat na het afbranden van het gebouw op het perceel een gebouw is opgericht, dat mogelijk niet met de bestemming in overeenstemming is, doet er niet aan af dat met betrekking tot het perceel van een verwezenlijkte bestemming moet worden gesproken.
ARRS 9 september 1983; AB 1984, 87.
- als een pand (of de grond) zonder het treffen van ingrijpende voorzieningen overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, ook al zou moeten worden aangenomen dat op of na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 352 bouwverordening het pand (of de grond) voor

- een ander doel werd gebruikt (i.c. bewoning).
ARRS 28 november 1985, RO 3.84.305; ARRS 23 mei 1986; BR 1986, 839.
- bij gronden met een bebouwingsbestemming is de bestemming pas verwezenlijkt, wanneer de grond zodanig is bebouwd dat een gebruik van de zich daarop bevindende opstallen en bijbehorende grond overeenkomstig de bestemming mogelijk is.
ARRS 10 augustus 1982; BR 1982, 891; ARRS 18 mei 1988; RO 3.86.3865.
 - het gebruik van de keuken (of een ander deel) van een woning als afhaalcentrum verdraagt zich niet met de – verwezenlijkte – woonbestemming.
Wanneer door het gebruik als afhaalcentrum geen ingrijpende en onomkeerbare inbreuk op de bestemming plaatsvindt, is vrijstelling mogelijk.
Vz. ARRS 30 mei 1983, RO 3.83.2703/S737.
Van een verwezenlijkte bestemming is (in beginsel) geen sprake:
 - Wanneer een gebouw op zich wel geschikt is voor de bestemming, maar blijkens de bouwvergunning niet daarvoor bedoeld was en er ook nooit voor is gebruikt. (I.c. betrof het een gebouw voor detailhandel in een gebied met een industriebestemming.)
ARRS 5 februari 1982, A-3.2100 (1980).
- 3 Is een gebouw tot stand gekomen met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8, van de Woningwet, dan is het gebruik van dat gebouw in strijd met artikel 352, lid 1, wanneer dit plaatsvindt buiten de grenzen aangegeven of geïmpliceerd in de vrijstellingen krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8, van de Woningwet.
HR 10 oktober 1975; BR 1975, 809; NJ 1976, 107; OB 1976, XI.7.8.1, nr. 37099, NG 1976, S111.
Arob-jurisprudentie bevestigt het standpunt van de HR:
- ten aanzien van het gebruik van gebouwen; zie vz. ARRS 15 oktober 1980; BR 1981, blz. 238;
 - ten aanzien van het gebruik van gronden; zie vz. ARRS 8 maart 1985; BR 1985, blz. 649.
- 4 Artikel 352, eerste lid, van de bouwverordening is onverbindend als daarin ontbreken de woorden 'nadat de bij het bestemmingsplan aangegeven bestemming is verwezenlijkt'.
ARRS 31 juli 1984; BR 1985, 28.
- Het verbod in artikel 352, lid 1, geldt niet, voor zover het gebruik van een gebouw rechtstreeks voortvloeit uit een bouwvergunning die is verleend vóór het in werking treden van artikel 352, lid 1.
ARRS 20 maart 1984, RvS/R.3.159/84.
 - Het na 1 augustus 1970 opnieuw vaststellen van een bouwverordening – met inbegrip van artikel 352 – die reeds eerder voor die datum werd vastgesteld, doet geen afbreuk aan de verbindendheid van artikel 352.
Wvd. vz. ARRS 20 juni 1985, RO 3.85.3265/S5852.
 - Ook een redactionele (niet-ingrijpende) wijziging van artikel 352, aangebracht na 1970, werd nog toegestaan.
ARRS 15 april 1986; BR 1986, 682.
 - In een geval waarin een bestemmingsplan (oude stijl) 35 keer was gewijzigd, waaronder twee keer ingrijpend, nagenoeg steeds volgens de moderne bestemmingsplanprocedure, vond de ARRS dat artikel 352, lid 1, niet meer van toepassing was: het plan moest geacht worden (geheel) te zijn aangepast aan de WRO.
ARRS 5 december 1985; AB 1986, 492.
 - Artikel 352, eerste lid, kan niet worden toegepast als er sprake is van een bestemmingsplan nieuwe stijl, waarvan (de) gebruiksvoorschriften niet zijn goedgekeurd.
ARRS 9 mei 1980; GS 6650.
 - Een besluit tot ingrijpende wijziging van artikel 352, aangebracht na 1970, wordt beschouwd als vaststelling van een nieuw artikel 352. Vaststelling van een nieuw artikel was na 1 augustus 1970 niet toegestaan, derhalve is dit nieuwe artikel onverbindend. Door vaststelling

van een latere tekst wordt de eerdere geacht te zijn vervallen.

ARRS 23 juni 1986; BR 1987, 40; AB 1987, 206.

Opmerking. Een ingrijpend gevolg van deze uitspraak is dat in de desbetreffende bouwverordening artikel 352 niet meer bestaat. Aangenomen moet worden dat het oude artikel niet automatisch herleeft. In hoeverre het opnieuw vaststellen van de oude tekst nu nog tot het gewenste resultaat – een verbindend artikel 352 – zal leiden is onduidelijk.

Wanneer sprake is van een niet-ingrijpende wijziging en wanneer van een ingrijpende wijziging van artikel 352, is op basis van de twee vorenstaande uitspraken niet in algemene zin aan te geven. Wel past hier een waarschuwing: tornen aan de tekst van artikel 352 blijkt riskant te zijn en dient dan ook ontraden te worden.

- 5 De gebruiksbeplanning in het bestemmingsplan waarmee het gebruik van een gebouw als moskee strijdt, mag, gelet op artikel 6 van de Grondwet, het gebruik van dat gebouw voor gebedsdienst niet onmogelijk maken.

Pres. Rb. Den Bosch 25 juni 1985; KG 1985, 446.

- 6 Een terrein dat werd doorsneden (i.c. door een sloot), werd geacht te bestaan uit twee afzonderlijke gedeelten met een verschillende bestemming.

ARRS 25 maart 1982; AB 1982, 446.

Lid 2 (Niet onder een bestemmingsplan begrepen terreinen en bouwwerken)

- Artikel 352, lid 2, kan geen grond zijn voor weigering van een bouwvergunning.
Vz. ARRS 3 december 1985, RO 3.85.7089/S1763.
- Artikel 352, lid 2, heeft geen planologische, maar alleen een bouwkundige betekenis. Wanneer constructie en inrichting van een gebouw toelaten dat dit gebouw voor verschillende bestemmingen wordt gebruikt, dan verbiedt artikel 352, lid 2, een dergelijk gebruik niet.
HR 28 juni 1974; BR 1974, 666; NJ 1974, 401; AB 1974, 280; GS 6309, 6310 en 6311.
- Een aanschrijving tot het staken van het gebruik van een fabriekspand als supermarkt werd echter niet geschorst. De vz. ARRS was van oordeel dat het begrip 'bestemming' in lid 2 van artikel 352 mede strekt ter bescherming van de omgeving. Bij het verlenen van vrijstelling krachtens lid 4 mogen planologische belangen worden meegenomen.
Wvd. vz. ARRS 18 juli 1983, RO 3.83.3885/S1024.
- Een garage waarvan de oorspronkelijke garage-inrichting op legale wijze ongedaan is gemaakt, mocht worden gebruikt als supermarkt: de huidige constructie en inrichting van het gebouw waren niet vreemd aan het gebruik als supermarkt.
Wvd. vz. ARRS 6 augustus 1984, RO 3.84.4144/S1049.

Lid 3 (Overgangsbepaling)

Op de overgangsregeling van artikel 352, lid 3, kan alleen beroep worden gedaan, wanneer het gebruik dat van voor de inwerkingtreding van artikel 352 dateert, wordt voortgezet zonder dat zich daarin wijzigingen in planologisch relevante zin hebben voorgedaan.

ARRS 8 juli 1983; AB 1983, 586; ARRS 14 maart 1983; AB 1983, 345; ARRS 9 februari 1984; AB 1984, 272.

Lid 4 (Vrijstelling)

- 1 De vrijstelling krachtens artikel 352, lid 4, mag niet worden gebruikt om voor een omvangrijk gebied een einde te maken aan de mogelijkheid dat gebied te gebruiken overeenkomstig de bestemming. Op die manier zou men immers vooruitlopen op een bestemmingswijziging, die volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening alleen op de in deze wet aangegeven wijze kan worden bewerkstelligd. Dit geldt te meer nu de anticipatiebevoegdheid van burgemeester en wethouders ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juist is gebonden aan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

HR 29 maart 1974, 607; NJ 1974, 344; ARRS 20 maart 1981; AB 1981, 430; ARRS 12 januari 1982;

- GS 6743; AB 1982, 363; BR 1986, 441 (motorcross-terrein).
- Bij de toepassing van artikel 352, lid 4, behoort (dan ook) richtinggevend te zijn dat de vrijstelling de verwezenlijking van de doeleinden van een toekomstig bestemmingsplan niet in de weg zal staan.
Wvd. vz. ARRS 1 maart 1985, 758.
 - Ook de in de Wet geluidhinder voorziene met waarborgen omklede procedure (zonevaststelling) of het vereiste van vergunning krachtens artikel 17 van die wet en de procedure vastgelegd in de artikelen 41 e.v. van die wet mag niet worden omzeild door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid krachtens artikel 352, lid 4.
ARRS 17 januari 1986; AB 1986, 318, en AB 1987, 109. Vergelijk GS 6808 en wvd. vz. ARRS 9 april 1984; milieu en recht 1984/7.
- 2 De gemeente is (in beginsel) verplicht vrijstelling te geven wanneer strikte toepassing van artikel 352, lid 1, er op zou neerkomen, dat het meest doelmatige gebruik van grond en opstallen wordt beperkt, zonder dat deze beperking door dringende redenen is gerechtvaardigd.
Zie bij voorbeeld KB 1 maart 1974; BR 1974, 534 (inzake het bestemmingsplan); KB 10 juni 1977; BR 1977, 744; vz. ARRS 20 mei 1977; BR 1977, 742.
- Vrijstelling van een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming is (in beginsel) alleen mogelijk als het perceel objectief gezien niet meer zinvol overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt.
Vz. ARRS 24 juli 1985, RO 3.85.3950/S992; ARRS 10 juni 1987; W/RvS/R.3.328/87.
 - Daar de bevoegdheid tot het geven van vrijstelling niet aan voorwaarden is gebonden, kan hiervan ook gebruik worden gemaakt in andere gevallen dan waarin van een beperking van het meest doelmatige gebruik sprake is.
ARRS 13 maart 1986; BR, 663; GS 6826.
 - Burgemeester en wethouders mogen (ook) vrijstelling krachtens artikel 352, lid 4, verlenen, ook al is een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming nog mogelijk, mits een redelijke belangenafweging daartoe aanleiding geeft en vrijstelling niet leidt tot een ingrijpende en onomkeerbare inbreuk op de bestemming.
ARRS 18 oktober 1985; BR 1986, 512; GS 6826.
 - Als een feitelijk onomkeerbare situatie werd (bij voorbeeld) aangemerkt het (permanent) gebruik van een terrein met agrarische bestemming voor de opslag van te breken en gebroken puin.
ARRS 8 december 1983; AB 1984, 167.
- 3 De vrijstelling kan aan een termijn worden gebonden.
ARRS 2 februari 1982; GS 6743; AB 1982, 243.
- 4 Aanvaard werden onder meer vrijstellingen
- ter voorkoming van langdurige leegstand van industriepanden (de gemeente werd daarbij niet verplicht tot uitputtend onderzoek naar de financieel-economische gevolgen van toe te laten vestigingen).
Vz. ARRS 7 maart 1985, RO 3.84.6853/S5206.
 - voor het gebruik van een landbouwschuur ten behoeve van een autoherstelbedrijf, nu dit gebruik niet zo ingrijpend behoefde te zijn dat deze schuur ongeschikt zou worden om overeenkomstig de agrarische bestemming te worden gebruikt.
ARRS 31 januari 1985; BR 1985, 754.
 - voor tijdelijke opslag van heipalen en betonplaten op een terrein.
Wvd. vz. ARRS 14 mei 1985, RO 3.85.2555/S5719 en 3.85.2633/S5720.
 - twee panden met de bestemming 'eengezinsmiddenstandshuizen' worden aan een stichting in gebruik gegeven voor huisvesting en begeleiding van ex-drugsverslaafden.
ARRS 3 juli 1981; A-3.0220.
- 5 Een vrijstelling om een woning te gebruiken als kantoor of praktijkruimte mocht worden geweigerd. Overwogen werd onder meer het volgende.

Een groot aantal panden aan de betrokken straat wordt voor woondoeleinden gebruikt. De gemeente streeft ernaar dit woonkarakter van de straat te behouden. In dit beleid past niet dat woonhuizen (nagenoeg) geheel als kantoor of praktijkruimte worden gebruikt.

Ook al zou dit gebruik in de onderhavige gevallen naar buiten toe niet storend zijn, dan nog wijkt het wezenlijk af van gebruik voor woondoeleinden. Zo zullen de panden tijdens de werkuren belangrijk vaker, door telkens wisselende personen, worden bezocht, terwijl de panden buiten deze uren een doods element vormen.

ARRS 17 februari 1984, A-31.1330 (1982).

- Een – terughoudend – vrijstellingsbeleid ter bevordering van concentratie van detailhandelsvoorzieningen werd niet onredelijk geacht.
ARRS 5 november 1981, A-3.2139.
- Voor het gebruik als (bij voorbeeld) supermarkt is een vrijstelling krachtens artikel 352, lid 4, vereist, ook als eerder zo'n vrijstelling werd verleend om de voor een houtverwerkingsbedrijf opgerichte bedrijfshal te gebruiken als bouwmarkt.
ARRS 16 augustus 1985, RO 3.83.6146.
- Een vrijstelling mag niet worden geweigerd, omdat het gaat om activiteiten die 'niet gebruikelijk' zijn. (I.c. betrof het het gebruik als manege van opstallen en gronden met een industriebestemming.)
ARRS 15 februari 1983; BR 1983, 471.
- Een voorwaarde, verbonden aan een vrijstelling krachtens artikel 352, mag geen verbod bevatten om bepaalde bouwwerken op te richten.
ARRS 5 juli 1983; AB 1983, 488.

6 De belangenafweging bij het uitoefenen van bestuursdwang valt niet geheel samen met de afweging van belangen in het kader van de verlening van vrijstelling krachtens artikel 352, lid 4. (Onder andere zal bij bestuursdwang rekening moeten worden gehouden met het langdurig gedogen van een illegale situatie.)

ARRS 17 februari 1984; GS 6772.

7 De vraag of het gebruik strijdig is met de woonbestemming dient beantwoord te worden aan de hand van de ruimtelijke uitwerking die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. Bezien moet worden of deze uitstraling van dien aard is, dat deze niet meer te rijmen valt met de woonfunctie van het betrokken pand of perceel. (In casu ging het om naaicursussen die in een woonkamer werden gegeven, ter zake waarvan B en W vrijstelling ex artikel 352, lid 4, hadden geweigerd). Volgt vernietiging wegens strijd met motiveringsbeginsel.

ARRS 18 februari 1992, R03.89.1986; AB 1992, nr.163.

Jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening 1992 (MBV 1992)

- Artikel 7.3.1 MBV 1992, de opvolger van artikel 352 MBV 1965, mist verbindende kracht, nu deze bepaling geen grondslag vindt in de limitatieve opsomming van artikel 8 van de Woningwet.
Vz. ARRS 11 februari 1993; S03.92.4484 en S03.93.0088; AB 1993, nr. 247.
Zie ook Vz. ARRS 3 juni 1993; S03.93.1085.
- Niet valt in te zien dat artikel 352 (Model-)bouwverordening 1965 zou zijn vervallen bij het vaststellen door de gemeenteraad van een nieuwe bouwverordening, nu in de in artikel 12.6 van de nieuwe bouwverordening opgenomen slotbepaling nadrukkelijk is bepaald dat artikel 352 van de oude bouwverordening bij de inwerkingtreding van de nieuwe bouwverordening niet vervalt. Ook de stelling dat uit de in artikel 126, eerste lid, van de Woningwet opgenomen overgangsbepaling ten aanzien van de geldigheidsduur van de – oude – gemeentelijke bouwverordening volgt dat artikel 352 van deze verordening per 1 oktober 1993 zal komen te vervallen, wordt onjuist geacht aangezien dit artikel zijn grondslag niet in de Woningwet 1962, maar in artikel 168 van de gemeentewet vindt.
Vz. ARRS 16 september 1993, BR 1994, p. 214.
- De gemeenteraad heeft een (nieuwe) bouwverordening vastgesteld waarin de oude gebruiksbepaling 352 niet is ingetrokken doch slechts is vernummerd tot artikel 7.3.1. Overeenkomstig hetgeen is

overwogen in de uitspraak van de Vz. ARRS d.d. 16-9-1993 (BR 1994, p. 214) moet dan ook geoordeeld worden dat B en W met artikel 7.3.1 van de bouwverordening nog steeds beschikken over een verbindend gebruiksvoorschrift.

Pres. Rb. Assen 4 mei 1994, BR 1994, p. 591.

- De gemeenteraad heeft de gehele bouwverordening ingetrokken en, met inbegrip van de gewijzigde artikelen, opnieuw vastgesteld. Artikel 352 is hierbij ongewijzigd overgenomen. De afdeling overweegt dat bij art. 352 sprake is van een hernieuwde vaststelling van louter technische aard, zodat dit artikel niet onverbindend is. Vrijstelling voor gebruik van voormalig kamp voor sociale jeugdzorg als asielopvangcentrum staat niet in de weg aan een doelmatig gebruik van de gebouwen conform de bestemming in de toekomst, omdat er geen ingrijpende wijzigingen van de gebouwen heeft plaatsgevonden. De vergunde verbouw en uitbreiding doet daaraan niet af. ABRS 24 juli 1996, R03.92.2979/R03.92.4959/R03.93.6046.

Artikel 7.3.2 Hinder

De strekking van dit artikel is gelijk aan artikel 367 MBV 1965.

Het oude artikel was gebaseerd op de gemeentewet, terwijl artikel 7.3.2 is gebaseerd op de Woningwet en per 1 april 2007 rechtstreeks handhaafbaar op grond van de Woningwet dus mogelijk maakt.

Dit artikel betreft, voor zover het een regeling bevat ter voorkoming van schade, hinder of overlast, een materie die eventueel ook in een algemene plaatselijke verordening (APV) kan worden geregeld. Voor zover zij in een APV is geregeld, dient dezelfde bepaling uiteraard niet in de bouwverordening te worden opgenomen. Bijna onvermijdelijk blijkt een zekere overlapping van het onderhavige artikel en een enigszins vergelijkbaar artikel in de Model-APV (art. 4.4.1). Gelet op doel en strekking van de bouwverordening zal artikel 7.3.2 voornamelijk toepassing kunnen vinden als er een relatie kan worden gelegd met bouwen of bouwwerken. Voor open erven en terreinen niet direct behorende tot een bouwwerk zal eerder de APV van toepassing zijn. Daar bepaalde voor de omgeving hinder veroorzakende activiteiten direct zijn verbonden met hetgeen in, op, aan of nabij een bouwwerk gebeurt is dit artikel in de bouwverordening nodig.

Voor zover het hinder in verband met de brandveiligheid betreft, ware in plaats van artikel 7.3.2 toe te passen artikel 6.4.1. Artikel 7.3.2 kan onder meer worden toegepast in de volgende gevallen: het plaatsen van voorwerpen of voertuigen in gemeenschappelijke trappenhuisen van tot bewoning bestemde gebouwen, lawaaihinder (bij voorbeeld door radio- en televisietoestellen), het veroorzaken van radio- en televisiestoringen, voor zover niet geregeld in andere wettelijke voorschriften, het opslaan van stankverwekkende stoffen, het op gevaarlijke wijze stapelen van materiaal (bij voorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen), het verwijderen van asbest bevattende materialen of restanten hiervan die zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels of –stof te vrezen valt.

Door weersinvloeden en door slecht onderhoud kunnen asbestbevattende materialen die zich aan de buitenzijde van een bouwwerk bevinden of op een erf of terrein zijn opgeslagen zodanige verwerking of of slijtage vertonen dat de vezels gemakkelijk losraken en door de wind worden verspreid. Deze asbestvezels vormen een risico voor de gebruikers van het bouwwerk en het erf of terrein en de aangrenzende percelen. Het Asbestverwijderingsbesluit ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verwerken of slijtage. Een overtreding van het bouwbesluit is niet aanwezig of is onvoldoende aantoonbaar.

In een dergelijke situatie kan een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom worden gebaseerd op overtreding van artikel 7.3.2 MBV juncto artikel 13 van de Woningwet. Voldaan dient te zijn aan het gestelde in het eerste en derde lid van dit artikel. Het gevaar van asbest is in algemene zin voldoende aangetoond om maatregelen ter voorkoming van het verspreiden van asbestvezels en –stof te rechtvaardigen.

Voor het bestrijden van geluidsoverlast is ingevolge het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer voor diverse inrichtingen die geluid produceren een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer vereist. Gelet op het gestelde onder de letter c geldt artikel 7.3.2 niet voor deze vergunningplichtige inrichtingen. Voor het bestrijden van geluidsoverlast afkomstig van horeca-inrichtingen geldt het Besluit horecabedrijven milieubeheer. Voorschrift 2.12 van dit besluit stelt dat de gemeenteraad bij verordening twaalf dagen (of

dagdelen) aanwijst waarop de voorschriften 2.1 tot en met 2.6 van het Besluit niet van toepassing zijn. Ter uitvoering van deze plicht en in verband met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer is de Model-APV herzien waarbij de burgemeester bevoegd is om voor het houden van festiviteiten dagen of dagdelen aan te wijzen waarop horeca-inrichtingen de voorschriften met betrekking tot geluid- en trillinghinder niet hoeven na te leven. (Model-APV artikelen 4.1.1 tot en met 4.1.4). Het lijkt alleszins redelijk in de periode dat deze zogenaamde twaalfdagenregeling geldt voor de geluidsoverlast afkomstig van horeca-inrichtingen geen toepassing te geven aan artikel 7.3.2 van de (Model-)bouwverordening.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Een aanschrijving tot beëindiging van de overlast die wordt ondervonden van een afzuigkap in een pas gebouwde woning, kan niet worden gebaseerd op overtreding van artikel 367 van de bouwverordening, als alleen bezwaar bestaat tegen de plaats, waar de aan de afzuigkap bevestigde ventilatieleiding uitmondt.
De aanschrijving moet dan worden gebaseerd op overtreding van de nieuwbouweisen.
ARRS 27 maart 1984, nr. A-31.2758 (1982).
- Beslissing weigering van aanschrijving bestuursdwang op verzoek omwonenden inzake overlast door rookontwikkeling is gebaseerd op waarnemingen van ambtenaren bouw- en woningtoezicht. Nu deze waarnemingen niet schriftelijk zijn vastgelegd en derhalve oncontroleerbaar is geworden of het onderzoek juist en volledig is geweest, mist de beslissing voldoende grond.
ARRS 3 februari 1986; AB 1987, 258.
- Door de woning te gebruiken op een voor de omgeving hinderlijke wijze – stankverspreiding ten gevolge van een groot aantal dieren en uitwerpselen hiervan alsmede een algehele onreinheid – ontstaat een situatie als bedoeld in dit artikel.
Vz. ARRS, 18 augustus 1986, R03.86.4703/S6037. Zie ook ARRS, 3 september 1985, R03.84.2414.
- Een houtkachel veroorzaakt hinder door rook, roet en walm. Verweerders zijn van mening dat artikel 367 (Model-)bouwverordening 1965 in te algemene bewoordingen is gesteld om een bestuursdwangaanschrijving op te baseren. De voorzitter deelt dit standpunt niet.
Vz. ARRS, 13 oktober 1992, M en R 1994, nr. 83.
- Verzoek om bestuursdwang tegen hinder open haard op grond van artikel 367, lid 1, (Model-)bouwverordening 1965. Het Bureau milieutechnisch onderzoek van de provincie stelt in haar onderzoek dat met een grote mate van waarschijnlijkheid de concentratie zwarte rook de grenswaarden niet zal overschrijden. De afdeling heeft, gezien de kritiek van appelland, gereede twijfel over de gehanteerde onderzoeksmethoden. Uit het rapport blijkt niet duidelijk dat de open haard geen hinder of schade veroorzaakt. Onzorgvuldig besluit.
ARRS, 21 december 1994, AB 1995, 198.
- Aanschrijving om ramen en deuren dicht te metselen van een leegstand pand na diverse brandstichtingen. Overlast in de vorm van aanwezigheid van onbevoegden, zgn. sociale overlast, kan niet gelijk worden gesteld met de overlast als bedoeld in artikel 367 aanhef en onder a van de (Model-)bouwverordening.
ABRS 16 januari 1997, R03.94.038.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- Hinder door houtkachels van patiowoningen, B en W weigeren aan te schrijven. De ARRS oordeelt dat, nu de woningen door hun constructie niet geschikt zijn voor het gebruik van open haarden en allesbranders, en gegeven de door appelland ondervonden overlast, onvoldoende is gemotiveerd waarom de belangen van de bezitters van de haardkachels zwaarder wegen dan het belang van appelland.
ARRS, 30 december 1993, M en R 1994, nr. 84.
- Door onderzoek van de gemeentelijke milieudienst en de GGD is aannemelijk geworden dat de rookoverlast veroorzaakt wordt door de bewoners van één bepaalde woning. B en W weigerden echter op grond van artikel 7.3.2 (Model-)bouwverordening op te treden door middel van

bestuursdwang daar zij met de eigenaar van de houtkachel afspraken hadden gemaakt aangaande het stookgedrag. De Voorzitter constateert dat B en W hun stelling niet hebben onderbouwd met een rapportage van bijvoorbeeld de milieudienst, een motiveringsgebrek.
Vz. ARRS, 7 januari 1994, R03.93.4442 en S03.93.4641.

Paragraaf 7.4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 7.4.1 Preventie

Dit artikel heeft betrekking op preventieve maatregelen voor het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte en het in acht nemen van de algemene reinheid. Ook dit artikel kan alleen maar worden toegepast in geval van excessen. Voor de duidelijke en extreme gevallen van onreinheid is deze bepaling onmisbaar. Zie voorts de toelichting bij artikel 5.4.1.

Paragraaf 7.5 Watergebruik

Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water

Het hier bedoelde verbod treedt pas in werking nadat burgemeester en wethouders de beschikking hebben genomen. Zie de toelichting bij de artikelen 7.2.1 tot en met 7.2.3.

Paragraaf 7.6 Installaties

Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties

In het algemeen genomen kan worden gesteld dat het de plicht van de eigenaar of de gebruiker van een bouwwerk is de vereiste installaties te onderhouden en gebruiksgereed te houden. Een gebruiker, bij voorbeeld een huurder, kan over nalatigheid klagen bij de verhuurder en dit kan worden aangemerkt als een privaatrechtelijke kwestie. Wanneer evenwel groot veiligheids- en gezondheidsrisico of groot ongemak voor derden-bezoekers aan de orde is, ligt dit anders. Daarom is in dit hoofdstuk een bepaling opgenomen over het onderhoud en gebruiksgereed houden van liftinstallaties, collectieve installaties voor portiekverlichting, centrale verwarming, mechanische ventilatie, drukverhoging in de waterleiding (hydrofoor) e.d. Tevens is deze bepaling toepasbaar op het te verrichten onderhoud aan terreinrioleringen, inclusief pompen en putten, en op in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorzieningen voor hemelwater.

N.B. Het onderhoud van liftinstallaties is, voor wat betreft de veiligheidsaspecten van gewone personenliften, in principe geregeld in het Besluit liften, dat op de Wet op de gevaarlijke werktuigen berust.

8 Slopen

Algemeen

Het hoofdstuk slopen dient ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8, tweede lid, letter d, van de Woningwet, en van het Asbest-verwijderingsbesluit 2005. In dit hoofdstuk is een vergunningstelsel opgenomen voor het slopen. Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden gericht op het specifieke sloopproject. Het voornaamste motief voor een uitgebreide sloopregeling in de bouwverordening is gelegen in een bewuster omgaan met afvalstoffen en het zoveel mogelijk hergebruiken van deze stoffen. Een regeling met hetzelfde motief gericht op het bouwafval staat in artikel 4.11. Naar de artikelsgewijze toelichting daarop verwijzen wij hier. Voordat werd gekozen voor het invoeren van een nieuwe beschikking, de sloopvergunning,

is overwogen of het mogelijk is in de bouwverordening het selectief slopen, het scheiden en gescheiden afvoeren afdoende te regelen in algemeen geldende eisen. Gelet op de huidige stand van zaken en de toch zeer uiteenlopende sloopprojecten en locaties bleek dit niet haalbaar. Bovendien is een sloopvergunning voor het verwijderen van asbest – voor zover niet kan worden volstaan met een melding – in het Asbest-verwijderingsbesluit 2005 voorgeschreven.

Asbest

In het Staatsblad van 17 juni 1993, nr. 290 is het Asbest-verwijderingsbesluit gepubliceerd. Dit besluit is opgevolgd door het Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb. 2005, 704 van 27 december 2005 en is gebaseerd op de Wet milieugevaarlijke stoffen en op de Woningwet. Dit besluit bevat regels voor de verwijdering van asbest bij het slopen van bouwwerken en het uit elkaar nemen van objecten. Het besluit heeft voor zover het betreft het slopen van bouwwerken geen directe werking voor de burger. Het besluit bevat een opdracht aan de gemeenteraad tot regelgeving in de plaatselijke bouwverordening. De voorschriften van de bouwverordening zijn bindend voor de burger.

Het laatstgenoemde besluit is in werking getreden op 1 maart 2006. Artikel 8, negende lid, van de Woningwet bepaalt dat de gemeenteraad een jaar de tijd heeft om dit deel van het besluit - in casu de artikelen 10 en 11 - in de bouwverordening op te nemen en dus uiterlijk op 18 juni 1994 van kracht te doen zijn.

'Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 gaat vergezeld van een uitvoerige Nota van toelichting (Stb. 2005, 704, vanaf blz. 15). Het is niet zinvol een selectie uit deze Nota over te nemen in de toelichting bij hoofdstuk 8 van de bouwverordening. Aanbevolen wordt daarom de Nota van toelichting te raadplegen, in het bijzonder het deel Algemeen (blz. 15 t/m 32).

Incident

Het optreden in geval van een incident (ook wel aangeduid als calamiteit), zoals een brand waarbij asbest vrij komt, staat thans in artikel 3, derde lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. Voor een juist optreden in geval van een calamiteit is van veel belang de handreiking "Plan van aanpak asbestbranden". Voor andere oorzaken dan brand bestaat nog geen plan van aanpak.

Ingevolge genoemd derde lid dient het opruimen van materialen en producten die tengevolge van een incident zijn vrijgekomen eerst een asbestinventarisatierapport te worden opgesteld. Dit dient bij voorkeur met de bij het incident passende spoed te gebeuren.

Certificering

Voor een uiteenzetting over de certificering van bedrijven wordt verwezen naar de algemene toelichting op het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

De instantie die zich bezig houdt met de certificering is: Stichting Certificatie Asbest, Postbus 22, 6720 AA Bennekom e-mail: info@ascert.nl, fax: 0317-425725, website: www.ascert.nl.

Risicoklasse

Bij Besluit van 7 juni 2006 (Stb. 2006, 348) is in de arbeidsomstandighedenregelgeving over het asbest een indeling in risicoklassen ingevoerd. Deze indeling is van belang voor de toepassing van de arbo-regels. Zij is niet aan de orde bij de sloopvergunning.

De verplichte meldingen van de aannemer en vergunninghouder aan de arbeidsinspectie blijven bestaan. Voor zover de gemeente gewend was meldingen te doen aan de arbeidsinspectie blijft dit ongewijzigd.'

Intensivering van de handhaving

Langs verschillende kanalen wordt aangedrongen op een intensivering van de handhaving op de sloopvoorschriften.

De VNG heeft in de ledenbrief over Ketenhandhaving asbest van 12 februari 2007, Lbr. 07/07 aandacht gevraagd voor de handhaving van de voorschriften over asbestverwijdering en de LOM-projecten over ketenhandhaving asbest.

De Vereniging Bouw- en woningtoezicht Nederland publiceert in de eerste helft van 2007 de 'Handreiking

slopen. Vergunningverlening en handhaving'. Deze handreiking staat ook op de site van deze vereniging: www.vereniging-bwt.nl.

Medio 2007 verschijnt over de uitvoering van de voorschriften over asbestverwijdering de VROM publicatie Uitvoeringsmethodiek Asbestverwijderingsbesluit 2005 (UM Asbest). Hieraan werken mee het ministerie van VROM, de VROM-inspectie, het ministerie van SZW / Arbeidsinspectie, Infomil, de vereniging BWT Nederland, de VNG en het LOM.

paragraaf 8.1 Sloopvergunning

Artikel 8.1.1 Sloopvergunning

De sloopvergunning is een beschikking. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht moet een dergelijke vergunning op schrift zijn gesteld.

De Woningwet en het Asbest-verwijderingsbesluit 2005 vormen de juridische basis voor de sloopvergunning. Tegen de beslissing tot het al dan niet verlenen van de sloopvergunning is bezwaar en beroep mogelijk op grond van de Awb.

Lid 1

Het eisen van een vergunning heeft alleen zin wanneer deze controleerbaar en handhaafbaar is. Voorts is het niet de bedoeling alle andere belangen, zonder afwegingsmogelijkheid, ondergeschikt te maken aan het milieubelang. Veel van wat behoort tot het normale onderhoud en het aanbrengen van veranderingen van ondergeschikte betekenis behoeft niet te worden onderworpen aan een sloopvergunning. Ook bij deze activiteiten ontstaat sloopafval.

Het is wenselijk dat alle sloopafval wordt gescheiden en gescheiden wordt afgevoerd. Daarom is voor de kleine hoeveelheden sloopafval voor zover geen asbest bevattend – minder dan 10 m³ – een algemene eis geformuleerd in artikel 8.4.1. Gedacht kan worden aan het slopen ten behoeve van niet-ingrijpende interne verbouwingen.

Het verwijderen van asbest is of vergunningplichtig op grond van dit artikel of meldingplichtig op grond van artikel 8.2.1, en valt daarom nooit onder de vergunningvrije restcategorie van artikel 8.4.1.

Lid 2

Een ondergrens van 10 m³ voor de vergunningplicht lijkt reëel, voor zover het te slopen bouwwerk geen asbest bevat. Deze inhoudsmaat stemt overeen met een gangbare containermaat. Gekozen is voor een inhoudsmaat, omdat deze op de sloopplaats kan worden gecontroleerd. Een gewicht is ter plekke niet te controleren.

Het splitsen van een sloopwerk in kleinere sloopwerken die elk net onder de 10 m³ komen is een te opvallende methode van ontduiking van de vergunningplicht om kans van slagen te hebben. Mocht dit voorkomen dan is dit een overtreding wegens het ontbreken van een sloopvergunning. Overigens verwachten wij deze ontduiking niet, omdat puin afvoeren naar een puinbreker aanzienlijk minder kost dan storten op een stortplaats.

Onder 10 m³ sloopafval wordt verstaan los gestort sloopafval.

Lid 3

Uit dit lid blijkt dat aan de sloopvergunning voorschriften kunnen worden verbonden. Tevens beperkt dit lid de mogelijkheid voorschriften aan de vergunning te verbinden tot de in dit lid vermelde onderwerpen a tot en met d. Het vierde lid geeft ten aanzien van de mogelijke voorschriften over het scheiden en gescheiden afvoeren van het sloopafval een nadere detaillering.

Ad a en b De veiligheid tijdens het slopen en de bescherming van nabijgelegen bouwwerken

Hier ligt een relatie met artikel 8.3.1, waarin is bepaald dat de artikelen 4.8 tot en met 4.10 van het hoofdstuk Plichten tijdens de bouw van overeenkomstige toepassing zijn op het slopen. Daar waar bouwen, bouwterrein enz. staat wordt uiteraard gelezen slopen, sloopterrein enz. De onderwerpen veiligheid op het bouwterrein,

afscheiding van het bouwterrein en veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder zijn als directe norm geformuleerd. Dit betekent dat deze eisen ook gelden indien het vergunningvereiste niet geldt. Uiteraard behoeft datgene wat via deze vantoepassingverklaring al van toepassing is, niet nogmaals als voorwaarde te worden opgenomen in een sloopvergunning. Mede afhankelijk van de sloopmethode en de bebouwing en aanwezigheid van mensen in de directe omgeving van het te slopen bouwwerk, kunnen voorwaarden worden gesteld. Van veel belang is te bedenken dat het hier gaat om de externe veiligheid. De veiligheid voor degenen die met de sloopwerkzaamheden zijn belast behoort tot de sfeer van de arbeidsomstandigheden en wordt beoordeeld door de Arbeidsinspectie. Een sloopveiligheidsplan wordt, voor zover nodig, verlangd en ingediend bij de aanvraag om een sloopvergunning. De regeling daarvoor staat in artikel 8.1.2, tweede lid.

Het is de aanvrager van de vergunning die de sloopmethode kiest. Pas wanneer de gekozen methode leidt tot strijd met de bepalingen van dit hoofdstuk, bij voorbeeld over het selectief slopen, de veiligheid of het uitvoeren van bodemonderzoek, worden aan de sloopvergunning voorschriften verbonden ter voorkoming van deze strijdigheid.

Ad c Het scheiden en gescheiden afvoeren

Het is de houder van de vergunning die kiest naar welke bewerkings- of verwerkingsinrichting wordt afgevoerd, c.q. aan welke inzamelaar of transporteur het afval wordt meegegeven. Uiteraard dienen hierbij de voorschriften van de sloopvergunning en andere regels, bij voorbeeld die over het vervoer van gevaarlijk afval, in acht te worden genomen. In de praktijk komt dit erop neer dat alleen mag worden samengewerkt met vergunninghoudende inzamelaars en transporteurs voor het gevaarlijk afval en alleen mag worden toegeleverd aan bewerkings- en verwerkingsinrichtingen die beschikken over een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer. De voorschriften in de sloopvergunning mogen geen 'gedwongen winkelnering' inhouden, dus niet verplichten tot het afvoeren naar bedrijf X, terwijl voor dat afval de bedrijven Y en Z ook vergunninghouder zijn.

De fracties waarin moet worden gescheiden worden vermeld in de vergunningvoorschriften. De keuze van de fracties hangt af van de hoeveelheid en samenstelling van het te verwachten afval en van de acceptatievoorwaarden van in de regio aanwezige bewerkings- en verwerkingsinrichtingen. Onder c is de meest minimale scheiding vastgelegd die voortvloeit uit landelijke regelgeving.

Naast deze drie 'onvermijdelijke' fracties – gevaarlijke afvalstoffen, asbest en overig afval – verdient het aanbeveling om ten minste de volgende fracties als voorwaarde in de sloopvergunning op te nemen:

- steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
- bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
- met PAKS verontreinigde materialen;
- asfalt;
- dakgrind;
- glas (vlakglas) voorzover een inzamelstructuur beschikbaar is.

De opdrachtgever is in beginsel vrij in de keuze van een aannemer.

Wanneer de sloopopdracht mede betreft het verwijderen van asbest geldt het bepaalde in artikel 8.3.3 over een deskundig bedrijf en het bepaalde in artikel 5 van het asbestverwijderingsbesluit 2005.

Een opdrachtgever doet er verstandig aan een sloopaannemer te kiezen die is gekwalificeerd voor het soort sloopwerk dat wordt aanbesteed. Voor grotere sloopwerken is dit vrijwel steeds een gespecialiseerd bedrijf. Wij wijzen hier op het gestelde in het beleidshoofdstuk 'Selectief slopen en afvalbeleid'.

Welke voorschriften, wanneer en waarvoor

Welke voorschriften over het scheiden in fracties uiteindelijk in een vergunning worden opgenomen is afhankelijk van de gegevens over het te slopen bouwwerk en de slooplocatie (welke soorten afval komen vrij en in welke hoeveelheden en welke mogelijkheden zijn er voor het plaatsen van containers) en voorts van de in de regio beschikbare verwijderingsstructuren, waaronder bewerkings- en verwerkingscapaciteit.

Er is voor gekozen geen indicatie te geven voor de verschillende inzamelstructuren en bewerkings- of verwerkingsstructuren, omdat deze sterk regionaal of lokaal kunnen verschillen en aan wijzigingen onderhevig zijn. Het is daarom noodzakelijk dat de ambtenaar, belast met de beoordeling van de vergunningaanvraag, op de hoogte is van de lokale en regionale verwerkingscapaciteit voor de bij sloop vrijkomende afvalstromen.

Het is van belang dat voordat een aanvraag om sloopvergunning wordt getoetst de hergebruiksmogelijkheden bij de beoordelende gemeente bekend zijn. Hierbij moeten de volgende aspecten worden nagegaan:

- wat kan worden hergebruikt;
- wat zijn de minimale hoeveelheden per fractie;
- kan het herbruikbaar materiaal worden afgezet;
- aan welke kwaliteit dient het herbruikbaar materiaal te voldoen;
- wat zijn de acceptatievoorwaarden van bewerkers, verwerkers, sorteerders en inzamelaars.

Onderzoek

Voordat de aanvraag om sloopvergunning kan worden ingediend moeten de volgende onderzoeken plaatsvinden:

- Onderzoek naar het doel, waarvoor het bouwwerk of het te slopen gedeelte daarvan laatstelijk is gebruikt (MBV artikel 8.1.2, tweede lid, letter f);
- Indien op grond van het historisch gebruik te verwachten valt dat een te slopen bouwwerk of een te slopen gedeelte daarvan is verontreinigd met gevaarlijke afvalstoffen (voorheen: chemische afvalstoffen) als bedoeld in het BAGGA, dient een onderzoek te worden ingesteld naar de vermoedelijke verontreiniging en moet het rapport met de uitslag van dit onderzoek bij de aanvraag om sloopvergunning worden gevoegd (MBV artikel 8.1.2, derde lid);
- Indien moet worden aangenomen dat in het te slopen bouwwerk asbest aanwezig is, moeten overeenkomstig het gestelde in artikel 8.1.2, daarover bij het indienen van een aanvraag om sloopvergunning gegevens worden ingediend. Op grond van artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 geldt een onderzoeksplicht naar de aanwezigheid van asbest door een deskundig, dat wil zeggen daartoe gecertificeerd bedrijf.

Achterin deze toelichting is als bijlage 8 opgenomen een Keuzetabel voor de vaststelling van deelstromen bij sloop. Deze keuzetabel biedt de houder van de sloopvergunning een handreiking voor een verdergaande scheiding dan normaliter in de voorwaarden van de sloopvergunning verplicht is gesteld om op de slooplocatie uit te voeren. Uiteraard kan genoemde houder voor een verdergaande scheiding zowel financiële als milieuhygiënische overwegingen in zijn beschouwing betrekken.

Inzamel- en recyclingsystemen voor kunststoffen

Kunststoffen is een verzamelnaam voor uiteenlopende stoffen. Door de producenten van kunststofgevelelementen (verenigd in de VKG) en de producenten van kunststofleidingssystemen (verenigd in de FKS) zijn voor deze twee deelstromen inzamel- en recyclingsystemen ontwikkeld.

De VKG heeft met het Ministerie van VROM op 19 januari 1993 een overeenkomst gesloten over de inzameling en herverwerking van kunststof kozijnen, ramen en deuren. Daartoe zal een stichting worden belast met het (doen) inzamelen en herverwerken van alle aangeboden oude kunststof kozijnen, ramen en deuren.

De FKS heeft met het Ministerie van VROM een overeenkomst gesloten over de volledige inzameling en het hergebruik van bij bouw en sloop vrijkomende kunststofleidingen (PVC, PE en PP). Het systeem komt erop neer dat degene die sloop een container kan huren waarin de afval geworden kunststofleidingen worden verzameld. Gestreefd wordt naar een gesloten ketenbeheer, functionerend voor het gehele land. Andere kunststoffen dan hier genoemd kunnen niet worden afgevoerd via met dit inzamelsysteem.

Andere inzamelsystemen

Andere inzamelsystemen die zijn opgezet door de leverancier van het product en die erop zijn gericht de desbetreffende afvalstoffen weer geschikt te maken voor hergebruik zijn die voor steenwol en glaswol (minerale wol) en voor aluminium. De informatie over deze inzamelsystemen is te verkrijgen bij de leverancier en bij de brancheorganisatie.

Ad d Gegevens die na de vergunningverlening worden ingediend

De gegevens die nodig zijn voor de beoordeling van het in behandeling nemen van een aanvraag om sloopvergunning behoren te worden ingediend bij de aanvraag. De artikelen 8.1.2 en 8.1.3 regelen dit. De naam en het adres van degene die met het slopen zal worden belast – gewoonlijk de aannemer – zijn dikwijls nog niet bekend ten tijde van het indienen van de aanvraag om sloopvergunning. Deze gegevens spelen bovendien geen rol bij de beoordeling van het in behandeling nemen.

In de sloopvergunning kan een voorwaarde worden opgenomen inhoudende dat uiterlijk ... (bij voorbeeld twee) dagen voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden de naam en het adres van degene die met de sloopwerkzaamheden is belast worden overgelegd aan burgemeester en wethouders of de directeur van het (gemeentelijk) bouwtoezicht.

Het gebruik van een mobiele puinbreker

Het 'Besluit mobiel breken bouw- en sloopafval' van 15 januari 2004, Stb. 2004, 25 bevat alle voorschriften ten aanzien van mobiele brekers en is in werking getreden op 1 maart 2004.

Vanaf deze datum zijn de in enkele gemeentelijke bouwverordeningen nog bestaande voorschriften over mobiele brekers van rechtswege vervallen. De hogere regeling treedt in de plaats van de lagere regeling. Onder bepaalde condities zoals voorgeschreven in genoemd besluit is het toelaatbaar op de bouw- of slooplocatie dan wel in de directe nabijheid daarvan een mobiele puinbreker op te stellen waar het steenachtige bouw- en sloopafval wordt bewerkt, gedurende een aaneengesloten periode van ten hoogste drie maanden. Het is verboden om met een mobiele puinbreker bouw- en sloopafval te bewerken dat afkomstig is van andere bouw- of slooplocaties dan die waarbij de breker is opgesteld.

Interessant is de uitspraak ABRS 24 maart 2004, Gst. 7208, 90 m.nt. Nijmeijer en Teunissen. Een (mobiele) puinbreekinstallatie is een bouwvergunningplichtig bouwwerk. De binnenplanse vrijstelling afvalverwerking is hierop van toepassing.

Lid 4

Het vierde lid geeft een nadere invulling van de onderwerpen genoemd in het derde lid waarover in de sloopvergunning voorschriften worden gesteld. Afhankelijk van de specifieke kenmerken die gelden voor bepaalde fracties of bepaalde handelingen worden de eisen ingevuld. Zo gelden voor gevaarlijk afval zware eisen voor de verpakking van dit afval en de tijdelijke opslag ervan. De tweede zin verplicht burgemeester en wethouders over het afvoeren van asbest en de termijn waarbinnen dit moet gebeuren een voorschrift in de vergunning op te nemen. Deze verplichting staat in artikel 10, letter e, van het Asbest-verwijderingsbesluit 2005.

Hierna wordt ingegaan op de te stellen voorschriften over de onderwerpen genoemd in het derde en vierde lid van dit artikel.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Bij de beoordeling omtrent de afgifte van een sloopvergunning is de economische waarde van een woning geen belang waarop de bouwverordening ziet. Ook bezwaren tegen de nieuwbouwplannen dienen buiten beschouwing te blijven. De te verwachten overlast is, gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden, geen grond voor een weigering. ABRS 18 maart 1994, S03.93.5464.
- Groot sloopproject tussen hoge bebouwingsdichtheid aan een drukke weg. Hoewel er zonder sloopveiligheidsplan geen grond is om de sloopvergunning te weigeren, dient zij te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Nu er niet bekend was wie zou gaan slopen, laat staan de sloopmethode, konden B en W door middel van voorwaarden aan de sloopvergunning niet

duidelijk maken of de veiligheid in voldoende mate zal worden gewaarborgd. Nu alsnog een plan is ingediend, bestaat er aanleiding dit zorgvuldigheidsgebrek te passeren. In de toekomst zullen dergelijke sloopvergunningen worden geschorst.

Rb. Groningen 7 juni 1994, KG 1994, p. 709.

- Er mogen geen voorwaarden worden gesteld die zien op de afvoer van sloopmaterialen. Ook de eis van volledig herstel overeenkomstig de oorspronkelijke vormgeving is niet mogelijk.
ABRS 16 november 1994, R03.90.7207.

Lid 5

Indien op grond van het zesde lid van artikel 45 van de Woningwet een tijdelijke bouwvergunning voor een seizoensgebonden bouwwerk, is verleend en daarin voorschriften zijn opgenomen over het slopen van het tijdelijke bouwwerk – meestal in de zin van het uit elkaar nemen en opslaan van de onderdelen van het bouwwerk totdat het bouwwerk opnieuw wordt opgebouwd – is daarvoor geen afzonderlijke sloopvergunning nodig. De tijdelijke bouwvergunning dient de nodige voorschriften te bevatten voor het slopen van het bouwwerk. Uit de Memorie van Toelichting bij de Woningwet blijkt dat met name gedacht wordt aan strandpaviljoens, bouwwerken voor jaarlijks terugkerende evenementen e.d.

Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning

Het verlenen en het weigeren van een sloopvergunning is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Afdeling 3:4 van de Awb – de zogeheten Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) - is niet van toepassing op de behandeling van een verzoek om sloopvergunning. Het lijkt niet zinvol, deze UOV van toepassing te verklaren op de sloopvergunning. Aanvullend op de eisen die in dit artikel zijn gesteld gelden de voorschriften van de Awb over het indienen van verzoeken om besluiten, indienen door een gemachtigde enz.

Leden 1 en 2

Bepaald is wat moet worden ingediend om een sloopvergunning te kunnen verkrijgen. Het bepaalde onder letter g is ingevoerd om coördinatie tussen bouwvergunning en sloopvergunning mogelijk te maken. Zie voorts artikel 8.1.5, tweede lid. Ook wanneer een bouwvergunning is vereist en het bouwen tevens (gedeeltelijk) slopen inhoudt is een sloopvergunning vereist. De bouwvergunning houdt derhalve niet in dat mag worden gesloopt. Voor deze situatie van samenloop van twee vergunningen is artikel 8.1.5, eerste lid, bedoeld. De aanvrager is niet verplicht beide vergunningen gelijktijdig aan te vragen. Doet hij dit wel, dan heeft dit voor hem (en overigens ook voor de gemeente) enige procedurele voordelen.

De in te dienen gegevens over de aanwezigheid van asbest in een te slopen bouwwerk en de plaatsen waar dit asbest zich bevindt dienen om een juist beeld te krijgen van de verwijdering van asbest en om vast te stellen welke overige bepalingen van de bouwverordening hierop van toepassing zijn.

Een asbestinventarisatierapport, waaruit blijkt waar het asbest zich bevindt, opgesteld door een deskundig bedrijf is verplicht. Een dergelijk rapport hoeft niet te worden overgelegd indien een van de gevallen zich voordoet als bedoeld in het derde of vierde lid.

Voor agrarische bedrijfsgebouwen zijn in het verleden op grote schaal asbesthoudende bouwmaterialen toegepast, onder meer asbestcementgolfplaten als dakbedekking. Tegenwoordig ontstaan er in de agrarische sector in verscheidene streken van Nederland initiatieven tot projectmatige asbestverwijdering vanaf een reeks agrarische bedrijfsgebouwen in de gemeente. Het verlenen van één enkele zogenaamde paraplusloopvergunning voor het gehele asbestverwijderingsproject is in dat geval minder omslachtig dan het verlenen van individuele sloopvergunningen voor de verwijderingswerkzaamheden aan ieder agrarisch bedrijfsgebouw afzonderlijk. Een dergelijke paraplusloopvergunning hoeft niet op juridische bezwaren te stuiten, indien een nauwkeurige plaatsaanduiding van alle agrarische bedrijfsgebouwen die in het kader van dat asbestverwijderingsproject zullen worden aangepakt, wordt opgenomen in de vergunningaanvraag. Aldus komen ook voor paraplusloopvergunningen tijdig en volledig de gegevens beschikbaar die noodzakelijk zijn, omdat vergunningen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht vatbaar

zijn voor bezwaar en beroep. Zie voor een verdere toelichting op de consequenties van laatstgenoemde wet voor sloopvergunningen de aanhef van de toelichting op het onderhavige artikel.

Een sloopveiligheidsplan als bedoeld onder letter i van het tweede lid is te vergelijken met een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 1.2.5 onder a van de bijlage van het Besluit Indieningsvereisten en is slechts nodig in enkele risicovolle sloopprojecten. Een dergelijk plan behoort zeker niet tot de standaardbescheiden bij een aanvraag om sloopvergunning. In een overleg voorafgaande aan het indienen van een aanvraag kan blijken of een dergelijk plan nodig is.

De zinsnede 'en voorts, indien van toepassing' duidt erop dat slechts indien door of namens burgemeester en wethouders het opstellen van een sloopveiligheidsplan van toepassing is verklaard, aan deze plicht behoeft te worden voldaan. Over het tijdstip waarop het plan wordt ingediend wordt verwezen naar het eerste lid van artikel 8.1.3 en de Algemene wet bestuursrecht.

Lid 3

Algemeen

De aanvrager dient op het aanvraagformulier aan te geven dat hij vermoedt dat het bouwwerk geen asbest bevat. Op grond van artikel 8.1.2, lid 3, wordt aan hem de verplichting opgelegd om aan te tonen waarop deze verwachting is gebaseerd. Op grond van diverse feiten of omstandigheden kan aannemelijk zijn dat er geen asbest in het bouwwerk aanwezig is. Door het Ministerie van VROM, de bouwpraktijk en de VNG zijn gevallen geïnventariseerd waarin de aanvrager van een sloopvergunning kan aangeven dat hij vermoedt dat er geen sprake is van verwijdering van asbest en op welke wijze dit ten genoegen van burgemeester en wethouders moet worden aangetoond. Deze gevallen zijn opgesomd in het onderhavige lid 3. Dit lid is een direct werkend voorschrift, waarop de indiener van een verzoek om sloopvergunning zich kan beroepen door op het aanvraagformulier aan te geven dat en waarom geen onderzoeksrapport is bijgevoegd.

De gedachte achter deze inventarisatie is dat wordt voorkomen dat de plicht tot het doen van een onderzoek naar asbest onevenredig hoge maatschappelijke kosten met zich brengt, omdat de kans op de aanwezigheid van asbest niet in verhouding tot die kosten staat. In sommige gevallen is het evident dat het te slopen bouwwerk geen asbest bevat. In andere gevallen kan de aanvrager zelf constateren dat er vermoedelijk geen asbest aanwezig is. Bij de inventarisatie van de gevallen waarin de aanvrager van een sloopvergunning kan aangeven dat er geen sprake is van verwijdering van asbest, is als richtlijn genomen dat het bouwwerk, gelet op bouwconstructie en gebruikte materialen, betrekkelijk eenvoudig moet zijn. Niet valt uit te sluiten dat zich in de praktijk vergelijkbare gevallen zullen aandienen, waarin gemeente en aanvrager het erover eens zijn dat aannemelijk is dat er geen asbest in het bouwwerk aanwezig is. Het voorstel biedt de mogelijkheid aan de aanvrager om ten genoegen van burgemeester en wethouders in andere, vergelijkbare gevallen of op andere, vergelijkbare wijze aan te tonen dat de verplichting om een onderzoek door een deskundig bedrijf te overleggen niet van toepassing is.

Onder b

Voor medio 1997 was het reeds praktijk dat – voorafgaand aan met name grote sloopprojecten – een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest plaatsvond.

Deze onderzoeksrapporten zijn alleen aanvaardbaar als alternatief indien daarin aandacht wordt besteed aan alle aspecten waaraan in BRL 5052 eisen worden gesteld. Burgemeester en wethouders bepalen, zo nodig met externe ondersteuning, of het onderzoek aan deze criteria voldoet. Indien het onderzoeksrapport niet aan deze eisen voldoet, dient alsnog een onderzoek door een deskundig asbestonderzoeksbedrijf plaats te vinden.

Een dergelijk onderzoek kan als voldoende deskundig uitgevoerd worden beschouwd, indien het aan de volgende criteria voldoet:

- De gebruikte onderzoeksmethode is goed beschreven en levert in principe dezelfde basisgegevens op als zijn vastgelegd in beoordelingsrichtlijn BRL 5052, uitgave 1998.
- De opdracht tot het uitvoeren van een volledig asbestonderzoek moet duidelijk omschreven zijn.

- Het onderzoek moet zijn uitgevoerd door een bedrijf en/of personen met een aantoonbare expertise in onderzoeken naar asbesthoudende materialen.

Personen met een dergelijke expertise zijn bijvoorbeeld medewerkers van woningcorporaties met een toereikende opleiding, in het algemeen blijkend uit het bezit van een diploma deskundig toezichthouder asbestsloop (DTA).

Samenvattend kan worden gesteld dat, op grond van BRL 5052, een onderzoeksrapport ten minste de volgende onderwerpen dient te bevatten:

- een samenvatting;
- de resultaten van een visuele inspectie, zo nodig aangevuld met informatie uit desk research;
- de bemonstering;
- de laboratoriumanalyses;
- een overzicht van de hoeveelheden, exacte plaatsen en wijze van bevestiging van het asbestbevattende materiaal;
- een overzicht van de plaatsen waar niet is geïnventariseerd, maar waar mogelijk nog asbestbevattend materiaal aanwezig is.

De toepassing en verkoop van asbesthoudende materialen is sinds 1 juli 1993 verboden. Dit betekent dat wanneer een dergelijk onderzoek na 1 juli 1993 heeft plaatsgevonden, dit nog steeds een betrouwbaar beeld van de aanwezigheid van asbest zal geven. Ook onderzoeken van eerdere datum kunnen bij de beoordeling worden betrokken indien uit de schriftelijke verklaring blijkt dat de onderzochte situatie later niet meer gewijzigd is. Hiervoor kan onder andere informatie ingewonnen worden bij de eigenaar, de beheerder of de huurder.

Onder c

De situatie dat het te slopen bouwwerk na 1 januari 1994 is gebouwd, is opgenomen omdat de verkoop en verwerking van asbest door bedrijven sinds 1 januari 1994 verboden is. Het heeft derhalve vrijwel geen zin om bouwwerken die na 1 juli 1993 zijn gebouwd, te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest. Als bewijs voor deze motivering moet de aanvrager een schriftelijk stuk overleggen, waaruit blijkt dat het bouwwerk, dan wel het te slopen deel van het bouwwerk, na 1 januari 1994 is gebouwd.

Onder d

Vooraf bij bouwwerken van recente datum zal de bouwer bij de aanvrager bekend zijn. De verklaring van de aanvrager omtrent later uitgevoerde verbouwingen kan worden ondersteund door verklaringen van de bouwer en/of de fabrikant dat het hierbij toegepaste materiaal geen asbest bevat. Deze situatie is echter niet beperkt tot later uitgevoerde verbouwingen. Ook van tussentijds aangebrachte voorzieningen, bijvoorbeeld brandwerende voorzieningen, dient te worden aangetoond dat deze geen asbest bevatten. Hiervoor kan onder andere informatie ingewonnen worden bij de eigenaar, de beheerder of de huurder.

Onder e

Sinds de risico's van asbest bij de consument bekend zijn geworden, zijn fabrikanten overgegaan tot het (op verzoek) verklaren dat hun product vrij is van asbest. In de corporatiepraktijk is het gebruikelijk dat aannemers bij gebruik van asbestverdachte materialen, zoals golfplaten, verklaringen van de fabrikant overleggen, waaruit blijkt dat daarin geen asbest is gebruikt. Onderzoek door een deskundig bedrijf is in deze eenvoudige situatie onnodig; voor de sloop van bepaalde materialen kan met deze verklaringen worden volstaan. Onder verwijdering van bepaalde materialen wordt bijvoorbeeld verstaan verwijdering van vinylvloerbedekking of standleidingen uit een serie woningen. Zie ook de toelichting onder f.

Onder f

Visuele inspectie

De voorheen bestaande mogelijkheid om aan de hand van een visuele inspectie de aanwezigheid van

asbest te bepalen is met de 11^e serie van wijzigingen vervallen.

De visuele inspectie aan de hand van de checklist van bijlage 8 van de bouwverordening leidde nogal eens tot een discussie tussen de gemeente en de aanvrager, waarbij de eerste meent dat wel moet worden uitgegaan van asbestverdachte materialen en de tweede meent dat de visuele inspectie voldoende houvast biedt om aan te nemen dat geen asbest aanwezig is. Mede gelet op de strekking van het nieuwe Asbestverwijderingsbesluit om minder uitzonderingen toe te laten op de asbestinventarisatieplicht dan voorheen het geval was, is de visuele inspectie aan de hand van de toen bestaande checklist bijlage 8 vervallen.

De genoemde checklist gaat naar de toelichting en vormt als bijlage bij de toelichting een nuttige handreiking bij de uitvoering.

Het vierde lid dat handelt over de verplichte asbestinventarisatie is aangescherpt in die zin dat de gevallen waarin een dergelijk inventarisatierapport niet hoeft te worden overgelegd bij de aanvraag om sloopvergunning is beperkt. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de tekst van artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 met het tekstgedeelte "... beschikt ... over een asbestinventarisatierapport indien hij weet of redelijkerwijs kan weten dat zich in het bouwwerk.... asbest ... bevindt." De combinatie van de herziene leden 3 en 4 van artikel beoogt hier invulling aan te geven.

Lid 4

Bij het verzoek om een sloopvergunning moet worden vermeld of zich in het te slopen (deel van een) bouwwerk asbest bevindt. Aan de hand van een aantal criteria kan de mate van waarschijnlijkheid en daarmee de noodzaak om een asbestinventarisatie te doen plaatsvinden worden vastgesteld. Deze criteria zijn ontleend aan het Asbestverwijderingsbesluit 2005. In dit besluit wordt in artikel 3, eerste lid, de formulering gebruikt 'indien hij weet of redelijkerwijs kan weten'. Dit voorschrift richt zich tot degene die voornemens is te slopen.

In dit vierde lid van artikel 8.1.2 worden twee situaties genoemd waarin het niet nodig is een asbestinventarisatierapport te doen opstellen.

Indien zich geen der situaties als bedoeld in het derde lid en het vierde lid voordoet is altijd een asbestinventarisatierapport van een deskundig bedrijf vereist.

Lid 5

Degene die voornemens is een sloopvergunning aan te vragen kan indien het historisch gebruik hem onbekend is bij de gemeente navraag doen naar het historisch gebruik van het gebouw. Over de verwachting verontreiniging aan te treffen en de daaraan te verbinden conclusie – wel of geen onderzoek instellen – is vooroverleg met de gemeente verstandig.

Lid 6

Het aantalvoud waarin de aanvraag en de daarbijbehorende bescheiden moeten worden ingediend kan per gemeente verschillen, mede afhankelijk van de plaatselijke organisatie.

Het opstellen van een sloopveiligheidsplan

Analoog aan het bouwveiligheidsplan kan, bij complexe sloopprojecten en/of een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid of een hoge verkeersintensiteit, de externe veiligheid bijzondere aandacht vergen. De maatregelen die de aanvrager om sloopvergunning denkt te nemen, moeten voorafgaand aan de sloop aan de hand van een sloopveiligheidsplan kunnen worden getoetst. Er wordt met nadruk op gewezen dat het sloopveiligheidsplan als bedoeld in dit artikel alleen betrekking heeft op de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Wanneer is een sloopveiligheidsplan nodig

Indien de bedreigingen die uitgaan van activiteiten omtrent slopen (bijlage 5 van de toelichting) zich uitstrekken tot boven gronden en bebouwingen buiten de afgrenzing van het sloopterrein, zullen maatregelen

nodig zijn om deze bedreigingen weg te nemen. Afhankelijk van de locatiespecifieke omstandigheden kan het nodig zijn deze maatregelen in een sloopveiligheidsplan op te nemen (bijlage 6 van de toelichting).

Een sloopveiligheidsplan is slechts dan nodig indien de locatiespecifieke omstandigheden dusdanig complex zijn dat het zonder een dergelijk plan voor het bouw- en woningtoezicht niet mogelijk is om de externe veiligheid op voorhand afdoende te beoordelen, terwijl duidelijk sprake is van bedreiging(en) van de externe veiligheid. Aan de hand van enkele voorbeelden is hierna één en ander verduidelijkt.

Wat is de inhoud van het sloopveiligheidsplan

De inhoud van het sloopveiligheidsplan is afhankelijk van de locatiespecifieke omstandigheden. In de in bijlage 6 van de toelichting opgenomen checklist wordt voor de verschillende bedreigde objecten en functies een aantal mogelijke maatregelen gegeven die in het sloopveiligheidsplan kunnen worden opgenomen. De aanvrager om sloopvergunning kan in zijn sloopveiligheidsplan gelijkwaardige maatregelen opnemen die niet op deze checklist voorkomen. In bijlage 7 van de toelichting is een voorstel gedaan voor een inhoudsopgave van een sloopveiligheidsplan.

Toetsing van het sloopveiligheidsplan

De in bijlage 6 van de toelichting opgenomen checklist van bedreigde objecten en functies en maatregelen kan dienen als hulpmiddel bij het opstellen en toetsen van een sloopveiligheidsplan, door na te gaan of de betreffende situatie en voorgestelde maatregel(en) vergelijkbaar is/zijn met de in de checklist gegeven objecten, functies en maatregelen.

Vooroverleg

Bij complexe en/of risicovolle sloopprojecten is een (informeel) vooroverleg vaak noodzakelijk. Voor wat betreft de externe veiligheid bij het slopen dienen bij een vooroverleg de met de sloop samenhangende bedreigingen, de bedreigde objecten en functies en de locatiespecifieke omstandigheden bekend te zijn, zodat reeds in het vooroverleg (met de juiste instanties) kan worden bepaald of er een sloopveiligheidsplan noodzakelijk is en waar het sloopveiligheidsplan zich op dient te richten.

Voorbeelden

Voorbeeld 1: Sloop van gebouw met een hoge gevel (30 m) aan een smalle (20 m) drukke winkelstraat met een tram, voetgangers, fietsers en auto's. De weg dient gedurende de sloopwerkzaamheden al zijn verkeersfuncties te blijven vervullen. De bovenleiding van de tram is bevestigd aan de gevel van het te slopen gebouw. Voor slopen van het dak is een kraan nodig.

Het zal duidelijk zijn dat in deze complexe situatie de externe veiligheid een belangrijke rol speelt. In het sloopveiligheidsplan zullen opgenomen moeten worden:

- gegevens waaruit blijkt dat de sloopmethode geen bedreiging vormt (dit kan inhouden dat de voorgevel met de hand moet worden gesloopt);
- de maatregelen ter bescherming van de weggebruikers, zoals bijvoorbeeld uitstekers (om de zoveel verdiepingen) of voetgangertunnels;
- de verkeerscirculatie gedurende de sloop;
- de wijze waarop wordt omgegaan met de bovenleiding van de tram;
- het tijdstip, de tijdsduur en de wijze van de hijswerkzaamheden.

Voorbeeld 2: Afhijzen van kerktoren (60 m) in dicht bebouwde binnenstad. Er is te weinig ruimte voor een mobiele kraan. Er zal boven woningen moeten worden gewerkt.

In het sloopveiligheidsplan zal ondermeer aandacht moeten worden geschonken aan:

- de aan/afvoer en op/afbouw van de kraan;
- de draagkracht van het wegdek;
- de duur, het tijdstip van de werkzaamheden;
- het voorkomen van schade en gevaar als gevolg van het afbreken van de hijslast of delen daarvan;

- eventueel tijdelijk te ontruimen bouwwerken.

Voorbeeld 3: Gedeeltelijke sloop van pand met belendingen. De sloop betreft ook de funderingen. Er zal daarom een bouwput nodig zijn met bemaling. De gevel van het gebouw is in slechte staat, maar moet behouden blijven. Er is sprake van gemeenschappelijke bouwmuren. De belendende panden zijn oud, in een matige staat en bezitten een historische waarde.

In het sloopveiligheidsplan zullen de volgende aspecten minimaal aan de orde moeten komen:

- stabiliteit resterende gevel, bijvoorbeeld met behulp van stalen steunconstructie;
- sloopmethode in verband met trillingen, trillingsarm slopen;
- bemaling in verband met grondwaterstand;
- stabiliteit belendingen in verband met bouwput;
- verankeringen in gemeenschappelijke bouwmuur.

Voorbeeld 4: Sloop van een 60 meter hoog gebouw op een bedrijfsterrein, te midden van andere bedrijfsgebouwen en wegen. Het gebouw bevindt zich ten minste 500 meter van de afgrenzing van het bedrijfsterrein. In dit geval is er geen sprake van bedreiging van de externe veiligheid, gezien de afstand tot de openbare weg. Er is dan ook geen sloopveiligheidsplan noodzakelijk.

Voorbeeld 5: Wanneer uit een rij aaneengesloten woningen er één wordt gesloopt kan dit tot gevolg hebben dat een woningscheidende wand na de sloop buitenwand (uitwendige scheidingsconstructie) wordt. De consequentie dat deze wand regenwerend moet worden gemaakt en ook overigens zal moeten gaan voldoen aan de eisen die gelden voor een uitwendige scheidingsconstructie zoals bedoeld in het Bouwbesluit bestaande woningen en woongebouwen kan vooraf worden besproken tussen partijen. Het verhaal van eventuele schade is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De overheid kan volstaan met het stellen van voorschriften tot het voorkomen van schade. Zie onder hoofdlijnen van de jurisprudentie bij artikel 8.1.6 de uitspraak van 3 december 1992.

Voorbeeld 6: Gedeeltelijke sloop vindt plaats en het overige deel van het bouwwerk blijft bestaan en blijft in gebruik. Afhankelijk van de gekozen sloopmethode en de samenstelling van het bouwwerk kan het nodig zijn een voorschrift op te nemen over het voorkomen van brand.

Aanbevelingen

Het opvolgen van de onderstaande aanbevelingen kan de externe veiligheid tijdens het slopen vergroten:

- vooroverleg waarin de externe veiligheid ter sprake komt;
- voor de praktijk van aanbesteding is het van belang dat voor het moment dat sloopaannemers inschrijven op een sloopproject bekend is of een sloopveiligheidsplan wordt verlangd en wat de inhoud daarvan moet zijn. Een mogelijkheid is om in het bestek actiepunten met betrekking tot de externe veiligheid op te nemen; (Deze aspecten worden niet als voorschrift aan de sloopvergunning verbonden, omdat zij van privaatrechtelijke aard zijn).
- zodra beschikbaar: procescertificering van sloopbedrijven (hieraan wordt momenteel gewerkt door de brancheorganisaties);
- indien een gemeente onvoldoende ervaring/deskundigheid bezit op het gebied van sloopveiligheid, kan een externe deskundige worden ingeschakeld.

In de bijlagen 5, 6 en 7 die zich achter de artikelsgewijze toelichting bevinden worden aandachtspunten vermeld voor het opstellen van een sloopveiligheidsplan.'

Lid 7

Met betrekking tot het zevende lid, waarin het gebruik van de Nederlandse taal verplicht is gesteld, wordt opgemerkt dat artikel 2:7 van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid biedt om verzoeken gericht

aan een bestuursorgaan van een gemeente gelegen in de provincie Friesland in de Friese taal te doen.

Leden 12 en 13

Het bepaalde in deze leden is een uitwerking van artikel 2, letter g, van het Asbest-verwijderingsbesluit. Voorkomen wordt dat voor het slopen van een bouwwerk zowel een vergunning als een melding is vereist.

Indien een deel van de sloopwerkzaamheden vergunningplichtig is en een deel meldingplichtig, is het geheel van sloopwerkzaamheden vergunningplichtig en is derhalve het meldingplichtige gedeelte begrepen in de sloopvergunning.

Indien per abuis een vergunning wordt aangevraagd terwijl volstaan kan worden met een melding, wordt de aanvraag om sloopvergunning aangemerkt als melding.

Artikel 8.1.3 In behandeling nemen

Lid 1

Indien niet alle vereiste gegevens bij de aanvraag om een beschikking worden ingediend, kan het bestuursorgaan besluiten de aanvraag niet te behandelen. Dit is geregeld in artikel 4:5 van de Awb. Daarbij geldt wel de eis dat de aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld binnen een door het bestuursorgaan gestelde termijn de aanvraag aan te vullen. Een dergelijke mededeling is een beschikking in de zin van de Awb.

Zie voor een uitgebreide uiteenzetting over de procedure de toelichting bij artikel 6.1.3. Het daar gestelde met betrekking tot de gebruiksvergunning geldt mutatis mutandis ook voor de sloopvergunning.

Omdat bij het indienen van een aanvraag om sloopvergunning nog geen onderzoeksplicht geldt, kan het gebeuren dat de aanvrager op grond van eigen inzichten meent dat zich in het te slopen bouwwerk geen asbest bevindt, doch dat burgemeester en wethouders op grond van hun ter beschikking staande gegevens menen dat het te slopen bouwwerk wel asbest bevat. Indien burgemeester en wethouders voldoende zeker zijn van hun zaak stellen zij op grond van de tweede zin van dit lid de aanvrager in de gelegenheid de ontbrekende gegevens over de aanwezigheid van asbest aan te vullen binnen vier weken.

Lid 2

Dit lid strekt ertoe de gegevens over degene die het sloopwerk uitvoert buiten de de procedure van artikel 4:5 Awb te houden. Deze gegevens mogen op een later tijdstip doch voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden worden ingediend. Zie daarover de toelichting bij artikel 8.1.1, derde lid, letter d.

Artikel 8.1.4 Termijn van beslissing

Ingevolge het eerste lid moeten burgemeester en wethouders binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is een beslissing nemen op de aanvraag. Indien toepassing is gegeven aan artikel 8.1.3 betekent dit, dat de termijn wordt opgeschort. Zie hierover de toelichting bij artikel 8.1.3.

De termijnen in dit artikel zijn geen fatale termijnen, maar termijnen van orde. Dit betekent dat ook na het verstrijken van een termijn burgemeester en wethouders alsnog een beslissing kunnen nemen. Hierop hoeft een aanvrager niet te wachten. Deze mag aannemen dat een vergunning is geweigerd indien na het verstrijken van de termijnen geen beslissing is genomen. Tegen deze fictieve weigering kan op grond van de Awb bezwaar en beroep worden ingesteld.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de termijn van het eerste lid.

Het derde lid bevat een aanhoudingsregeling, die ten doel heeft te voorkomen dat een sloopvergunning op grond van de bouwverordening wordt verleend en daarna een andere noodzakelijke vergunning voor het slopen wordt geweigerd. Deze verwarrende situatie zou tot onherstelbare schade kunnen leiden, zoals het slopen van een beschermd monument.

Lid 2

Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 introduceert in artikel 10, letter i een termijn van vier weken waarbinnen moet zijn beslist omtrent een verzoek om sloopvergunning voor het verwijderen van uitsluitend asbest. Het woord *uitsluitend* is volgens de toelichting bij het besluit zeer bepalend. Dit houdt in dat de termijn van vier weken niet geldt voor alle andere sloop situaties waarin geen asbest wordt verwijderd of waarin naast de asbestverwijdering ook andere materialen worden gesloopt.

Een mogelijk nadeel van de korte termijn van vier weken is dat er geen tijd meer is om - met gebruikmaking van art. 8.1.3 MBV - een aanvrager in de gelegenheid te stellen een onvolledige aanvraag aan te vullen. Het aantal keren dat een aanvraag niet in behandeling wordt genomen wegens onvolledigheid van de stukken kan hierdoor toenemen (art. 4:5 Awb). Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 bevat geen regeling voor verlenging van de termijn.

Hoewel het Asbestverwijderingsbesluit 2005 geen relatie legt met de Monumentenwet, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of met een leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, gaan wij ervan uit dat het niet verkeerd is om in de bouwverordening de koppeling die bedoeld is om de beschermende werking te verzekeren, te handhaven ook indien daarmee de termijn van vier weken aanmerkelijk wordt overschreden. Hoewel monumenten zijn opgericht in een tijd dat asbest geen bouw materiaal was, kan bij een eerdere (meestal inpandige) verandering of restauratie asbest zijn toegepast, dat nu weer wordt verwijderd.

Lid 3

De in bestemmingsplannen vereiste aanlegvergunning kan een rol vervullen bij het al dan niet slopen van een bouwwerk. Voor het aanleggen van een weg kan een aanlegvergunning zijn vereist. Indien de aanlegvergunning er niet is, mag die weg niet worden aangelegd. Dan is het niet nodig een bouwwerk te slopen dat staat in het tracé van die weg. Indien in artikel 8.1.6 een extra weigeringsgrond voor een sloopvergunning wordt opgenomen onder de letter f. voor het (nog) niet aanwezig zijn van een vergunning als bedoeld in artikel 30 of artikel 33 van de Huisvestingswet, dienen deze vergunningen ingevolge de Huisvestingswet ook in de opsomming van artikel 8.1.4, tweede lid te worden opgenomen als aanhoudingsgrondslag.

Artikel 8.1.5 Samenloop van slopen en bouwen

Men zij erop bedacht dat de regeling over het in behandeling nemen van de aanvraag om sloopvergunning (zie artikel 8.1.3) afwijkt van die van de aanvraag om bouwvergunning. Indien bij beide aanvragen gegevens ontbreken zal dat praktisch tot gevolg hebben dat er eerder op de aanvraag om sloopvergunning moet worden beslist, dan op de aanvraag om bouwvergunning.

Gelet op de samenhang van beide vergunningen, kan het onder omstandigheden de voorkeur verdienen de beslistertijd ter zake van de sloopvergunning te overschrijden in afwachting van de beslissing op de aanvraag om bouwvergunning. Ter zake van de aanvraag om sloopvergunning gelden immers geen fatale termijnen. Zie hierover ook de toelichting bij artikel 8.1.4.

Wanneer een bouwvergunning en een sloopvergunning nodig zijn voor één activiteit zoals verbouwen en zowel een sloopveiligheidsplan als een bouwveiligheidsplan wordt verlangd, kan een gecombineerd sloop- en bouwveiligheidsplan worden ingediend.

Zie voorts de toelichting bij artikel 8.1.2, eerste en tweede lid.

Een toepassing van de samenloopregeling is niet zinvol indien uitsluitend asbest wordt verwijderd en daarop de termijn van vier weken van toepassing is als bedoeld in het tweede lid van artikel 8.1.4.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Samenloop van slopen en bouwen. Geen sprake van een situatie als bedoeld in artikel 8.1.5, tweede lid, van de (Model-)bouwverordening, aangezien de aanvragen niet gelijktijdig zijn ingediend (tijdsverschil van 2 weken). De president had zich uit een oogpunt van zorgvuldige besluitvorming kunnen voorstellen dat verweerder de beide aanvragen gezamenlijk had behandeld.

- Pres. Rb. Leeuwarden 9 mei 1994, KG 1994, nr. 198.
- De samenloopregeling is niet van toepassing bij sloopwerkzaamheden die zijn vereist in verband met algehele nieuwbouw.
- Vz. ABR 13 december 1996, ABkort 1997, nr. 147.

Artikel 8.1.6 Weigeren sloopvergunning

Algemeen

De weigeringsgronden vermeld in dit artikel zijn limitatief bedoeld.

Voorheen bevatten de artikelen 56 en 56a tot en met 56i van de Woningwet 1962 een regeling over respectievelijk woningonttrekking en woningsplitsing. Per 1 juli 1993 is de Huisvestingswet in werking getreden. Artikel 89, eerste lid, tweede zin, luidt: In de Woningwet 1962 vervallen de artikelen 56 en 56a tot en met 56i. Dit geldt ook voor het overgangsartikel 124 in de Woningwet 1991. De artikelen 30 tot en met 32 en 33 tot en met 39 regelen thans de mogelijkheid tot het eisen van een onttrekkingsvergunning respectievelijk een splitsingsvergunning. Uitwerking geschiedt in een gemeentelijke huisvestingsverordening. Voor zover in de gemeentelijke bouwverordening nog wordt verwezen naar de vervallen artikelen 56 en 56a tot en met 56i van de Woningwet, dienen deze verwijzingen te worden ingetrokken. Voor het weigeren van de sloopvergunning hebben sommige gemeenten als weigeringsgrond opgenomen het niet aanwezig zijn van een toestemming als bedoeld in artikel 56, eerste lid, van de Woningwet 1962. Een formulering voor een dergelijke weigeringsgrond kan nu luiden:

'f. een vergunning als bedoeld in artikel 30 of artikel 33 van de Huisvestingswet (Stb. 1992, 548) is vereist en deze niet is verleend.'

Ad a en b

Meestal kan door het verbinden van voorschriften aan de sloopvergunning, als bedoeld in artikel 8.1.1, derde lid, worden bereikt dat de veiligheid tijdens het slopen en de bescherming van nabijgelegen bouwwerken voldoende is gewaarborgd. Indien ook door het stellen van voorschriften geen voldoende niveau van veiligheid c.q. bescherming kan worden gewaarborgd, moet de sloopvergunning worden geweigerd. Meestal zal in overleg met de aanvrager – vaak al vóór de indiening van de aanvraag om sloopvergunning – worden gezocht naar een voor de gegeven situatie veilige sloopmethode en zodanige maatregelen dat voldoende bescherming van nabijgelegen bouwwerken is verzekerd. De weigeringsgronden ad a en b strekken ertoe een onveilige sloopwijze of een onvoldoende bescherming van andere bouwwerken te kunnen tegenhouden. Het doel is niet om het slopen onmogelijk te maken. Er moet van worden uitgegaan dat ooit ieder bouwwerk een keer wordt gesloopt.

Ad c, d en e

Dezelfde andere voor het slopen vereiste vergunningen als besproken bij de aanhouding onder artikel 8.1.4, tweede lid, gelden hier als weigeringsgrond voor de sloopvergunning indien één van deze andere vergunningen is geweigerd. Op deze wijze wordt de sloopvergunning van de bouwverordening het sluitstuk van het complex van vergunningen dat nodig kan zijn voor het slopen van een bouwwerk.

Letter e. De relatie tussen een aanlegvergunning en een sloopvergunning, waarbij het ontbreken van de eertse een weigeringsgrond oplevert voor de tweede vergunning, is enkel van belang indien de aanlegvergunning een duidelijke relatie vertoont met de reden waarop een sloopvergunning is gevraagd voor die locatie. Dit is bijvoorbeeld het geval indien voor de aanleg van een weg een bouwwerk moet worden gesloopt en voor die weg een aanlegvergunning is vereist en niet is verleend. Dan bestaat een causaal verband tussen de sloopvergunning en de aanlegvergunning en is het logisch dat de sloopvergunning wordt geweigerd indien de reden voor de aanvraag is vervallen. Zonder aanlegvergunning komt de weg er niet. Indien er geen relatie tussen een aanlegvergunning en een sloopvergunning aanwezig is, maar beide om uiteenlopende redenen tegelijk in hetzelfde gebied nodig zijn, geldt deze weigeringsgrond niet.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- Bezwaar tegen verleende sloopvergunning, omdat hierdoor de zijgevel van de woning (bestaande uit kalkzandsteen) onbedekt zal achterblijven. Schade ongeveer f 15.000,–. VAR: vrees voor schade geen reden tot schorsing. Gestelde voorwaarde over het voorkomen van schade is voldoende. Dergelijke schadegevallen dient verzoeker via privaatrechtelijk verhaal te regelen. Vz. ARRS 3 december 1992; S03.92.4270.
- Schorsing sloopvergunning. De gemeente heeft in casu op geen enkele wijze verzekerd dat op korte termijn met de nieuwbouw een aanvang kan worden genomen, aangezien het uitgeven in erfpacht aan de vergunninghouder nog tot stand moet komen en voorts verzoekers zich door middel van een executiegeding verzetten tegen de tenuitvoerlegging van het jegens hen gewezen ontruimingsvonnis. Opmerking: de aangehaalde bepaling van de Amsterdamse bouwverordening komt overeen met het tweede lid van artikel 8.1.6 MBV. Vz. ARRS 21 september 1992, Nos. S03.92.3196 en S03.92.3232.
- Tegen een vergunning voor de sloop van 26 woningen stelt derde-belanghebbende dat de gemeente ten onrechte de weigeringsgrond aantasting van het stads- of dorpsbeeld als bedoeld in het tweede lid van artikel 8.6 (thans 8.1.6) ongebruikt heeft gelaten. Verzoekers hebben niet aannemelijk gemaakt dat verweerders in het verleden voor minder belangrijke en het dorpsgezicht bepalende woningen een sloopvergunning hebben geweigerd. Voor een langdurige kaalslag behoeft niet te worden gevreesd daar inmiddels een bouwvergunning is aangevraagd voor de bouw van 32 bejaardenwoningen ter plaatse. Derhalve doet de genoemde weigeringsgrond zich niet voor en vindt geen beoordeling plaats van de verbindendheid van dit tweede lid. Vz. ARRS 14 september 1993; S03. 93. 3444, BR 1994, 319.
- De weigeringsgronden voor een sloopvergunning staan limitatief opgesomd in artikel 8.6 van de (Model-)bouwverordening. In casu is aan de orde de vraag of wordt verwacht dat door het slopen het stads- of dorpsbeeld ernstig zal worden geschaad. Het enkele feit van het plaatsen van de bouwwerken door de gemeenteraad op de lijst in het kader van het Monumentenelectieproject is daartoe niet voldoende. Vz. ARRS 7 januari 1994, S03.93.4666.
- Aangezien artikel 8 van de herziene Woningwet geen verruiming beoogt van artikel 9 van de voorheen geldende Woningwet 1962, wordt op grond van dezelfde argumenten als de Kroon hanteert in onder meer KB 21 juni 1985 en KB 7 mei 1985, geoordeeld dat artikel 8.6, tweede lid, van de bouwverordening 1992 verbindende kracht mist. De Woningwet beoogt voorschriften te doen opnemen in het belang van de veiligheid bij het slopen en niet specifiek planologische belangen als stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van het slopen. Vz. ABRS 3 maart 1994, NJB, 1994, p. 258, BR 1994, p. 588; Gst. 6988, p. 282.
- De bouwverordening bepaalt, in afwijking van de (Model-)bouwverordening, dat een aanvraag om sloopvergunning wordt aangehouden indien op dezelfde plaats een bouwvergunning is aangevraagd. Deze bepalingen zijn gericht op het tegengaan van open gaten en naar voorlopig oordeel niet in strijd met de Woningwet.
Nu er geen sprake is van onzekerheid of de door verzoeker aangevraagde bouwvergunning zal worden verleend, kunnen verweerders hier geen argument aan ontleen om te wachten met het beslissen op de aanvraag om een sloopvergunning. Pres. Rb. Amsterdam 14 juni 1994, AWB 94/930. Zie ook Vz. ABRS 13 december 1996, ABkort 1997, nr. 147.
- Het verzoek om aanwijzing als monument is door de minister niet in behandeling genomen, maar ter kennisgeving doorgezonden naar de raad. Derhalve is geen sprake van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet. De voorzitter acht het voor gereede twijfel vatbaar of de minister het verzoek buiten behandeling kon laten, doch dit is niet bestreden en de bezwaartermijn is verlopen. Verlening van de sloopvergunning Vz. ABRS 9 augustus 1994, JB 1994, p. 865.
- Verwijzing naar eerdere jurisprudentie over artikel 8.6., lid 2,

(Model-)bouwverordening. Daaruit blijkt dat een sloopvergunning in ieder geval niet kan worden geweigerd op grond van architectonische, cultuurhistorische of specifiek planologische gronden. Indien als toetsingscriterium is opgenomen dat moet worden geweigerd indien te verwachten is dat door het slopen het stadsbeeld zal worden geschaad, kent de Afdeling rechtspraak daaraan geen verderreikende betekenis toe dan te voorkomen dat na sloop langdurig gaten zouden ontstaan die niet passen in het stadsbeeld. In artikel 8.6., lid 2, is opgenomen dat de welstandscommissie adviseert. Deze duidelijke regeling laat geen ruimte voor een andere procedure, zoals het onderhavige advies van de monumentencommissie.

Pres. Rb. Breda 22 augustus 1994, 94/2262 VEROR KO.

- De (Model-)bouwverordening bevat een limitatieve opsomming van weigeringsgronden voor een sloopvergunning.
Pres. Rb. Alkmaar 1 september 1994, BR 1994, p. 933. Zie ook Vz. ABRS 13 december 1996, ABkort 1997, nr. 147.
- Sloop van een winkelpand dat als 'winkeltrekker' dient. President overweegt dat de gemeente onvoldoende overleg heeft gepleegd met de direct belanghebbenden over de afgifte van een sloopvergunning. Onvoldoende afweging van belangen in het kader van artikel 8.1.6, lid 2, van de bouwverordening. De planologische procedure is de eerst aangewezen weg, voordat tot sloop kan worden besloten.
Pres. Rb. Den Haag 6 oktober 1994, 94/08485.
- Gelet op de dwingendrechtelijke aard van dit artikel, dienen b. en w. in beginsel de sloopvergunning te verlenen indien zich geen weigeringsgrond voordoet. Toetsing van dit besluit aan de a.b.b.b. Hoewel in zijn algemeenheid het rechtszekerheidsbeginsel het zwaarste zal wegen, kan er spake zijn van een situatie waarin strikte uitvoering van een wettelijk voorschrift voor een bestuursorgaan geen rechtsplicht meer is. Gezien de gedane toezeggingen weegt het vertrouwensbeginsel zwaarder. (I.c. verleende de gemeente zichzelf een sloopvergunning, terwijl het overleg met de buurt nog gaande was.) Volgt schorsing.
Pres. Rb Amsterdam 16 juli 1996, KG 1996, 270.

Artikel 8.1.7 Intrekking sloopvergunning

Voordat wordt besloten tot intrekking van een vergunning dient de houder van die vergunning te worden gehoord. Dit is een eis van zorgvuldigheid. Indien de houder aannemelijk kan maken dat hij binnen zeer afzienbare tijd met de werkzaamheden begint, of deze voortzet, kan dit een reden zijn een besluit tot intrekking nog niet te nemen.

paragraaf 8.2 Uitzonderingen op het vereiste van sloopvergunning

Artikel 8.2.1 Sloopmelding

Algemeen

De sloopmelding is geformuleerd als een afwijking van de vergunningplicht. Dit betekent dat indien wordt gesloopt zonder mededeling naar aanleiding van een melding, terwijl deze wel is vereist, overtreding plaatsvindt van artikel 8.2.1 juncto artikel 8.1.1 van de bouwverordening.

Een melding als hier bedoeld is gericht op het verkrijgen van de mededeling van burgemeester en wethouders. Deze mededeling is een beschikking en vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.. Dit betekent onder meer dat de melding schriftelijk moet worden ingediend bij het bevoegde bestuursorgaan, dit is burgemeester en wethouders. Ingevolge het zesde lid moet worden gebruik gemaakt van de door burgemeester en wethouders vastgestelde formulieren. In het achtste lid is bepaald dat aan de mededeling voorschriften kunnen worden verbonden.

Degene die een mededeling als hiervoor bedoeld heeft ontvangen mag zelf de sloopwerkzaamheden verrichten. Bij het opstellen van de regels is gekeken naar de risico's voor de gene die sloopt, naar de risico's voor degenen die in de woning verblijven en naar de externe veiligheid (gezondheid). Het Ministerie

van Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer (VROM) heeft een brochure uitgebracht speciaal gericht op de burger die op basis van een ontvangen mededeling zelf asbest verwijdert. Deze brochure bevat richtlijnen over de wijze waarop de burger met dit asbest moet omgaan. Het is aan te raden deze brochure aan de burger uit te reiken bij het verstrekken van de mededeling.

Naast de voorschriften bij de mededeling, staan in de artikelen 7 en 8 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 rechtstreeks werkende voorschriften waaraan degene die asbest verwijdert anders dan in het kader van beroep of bedrijf – dus de burger - zich moet houden. Op grond van het tweede lid van artikel 8 van dit Besluit is de minister van VROM bevoegd om, in het kader van de bescherming van mens en milieu tegen emissie van asbestvezels, aanvullende regels te stellen voor de door particulieren toegestane verwijdering van asbest. Deze voorschriften gelden dan naast artikel 7 en naast de voorschriften bij de mededeling. Van deze mogelijkheid zal blijkens de toelichting bij artikel 8 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 slechts gebruik gemaakt worden als uit praktijkervaringen blijkt dat de in artikel 7 opgenomen voorschriften onvoldoende zijn.

Voor het zich ontdoen van het verpakte asbest staan thans drie mogelijkheden open: zelf afvoeren naar een stortplaats of depot, door een aannemer laten afvoeren en, indien de gemeente daarvoor een mogelijkheid aanbiedt, meestal tegen betaling, meegeven met de inzameldienst op vergelijkbare wijze als het grof huisvuil. Om te voorkomen dat asbest 'zoek raakt' verdient het aanbeveling dat de gemeente voor het asbest afkomstig van particulieren een inzamelstructuur creëert, waardoor ten minste op één van de vorenstaande wijzen de particulier zich van dit afval kan ontdoen.

Lid 1

Primair is gedacht aan een woning, waar de bewoner zelf het asbest verwijdert. Wanneer dit kan bij een woning, kan het ook gelden voor de bijgebouwen of met de woning vergelijkbare bouwwerken. Daarom zijn naast de woning ook genoemd het logiesverblijf (recreatiewoning), de woonkeet en de woonwagen alsmede de op het daarbij behorende erf staande bijgebouwen. Het door de burger verwijderen van geschroefde asbesthoudende platen, van asbesthoudende vloertegels en van niet-gelijmde asbesthoudende vloerbedekking is in artikel 4, derde lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 gebonden aan een maximum van 35 m² per kadastraal perceel.

Genoemd artikel 4, derde lid beperkt de sloopmelding tot woningen en bijgebouwen bij woningen, waardoor voor dezelfde handeling in een woonwagen of woonkeet wel een sloopvergunning is vereist. De begripsbepaling voor woning in het tweede lid van artikel 1 van het Asbestverwijderingsbesluit geeft hiervoor geen oplossing, omdat onduidelijk is wat daar onder 'mede' wordt verstaan en omdat in de Woningwet het begrip woning niet is omschreven. Voor zover bedoeld is met dit Asbestverwijderingsbesluit op dit punt geen wijziging in het beleid noch in de uitvoering van de regels te brengen, mag worden geconcludeerd dat onder woning mede wordt verstaan een woonwagen, een woonkeet en een logiesverblijf zoals is genoemd in het eerste lid van art. 8.2.1 MBV.

De tekst van het derde lid van artikel 4 van het Asbestverwijderingsbesluit geeft niet duidelijk aan of de asbesthoudende golfplaten op een schuurtje bij een woning vergunningvrij door de burger verwijderd mogen worden onder het nieuwe Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Er staat 'geschroefde, asbesthoudende platen waarin de asbestvezels hechtgebonden zijn, niet zijnde dakleien, *uit* een woning of *uit* een op het erf van die woning staand bijgebouw, voorzover de woning of het bijgebouw niet in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf worden gebruikt of bedoeld zijn voor gebruik in dat kader en de oppervlakte van de te verwijderen asbesthoudende platen maximaal vijfendertig vierkante meter per kadastraal perceel bedraagt'.

Een schuur is een bijgebouw bij een woning. En hoewel de dakplaten niet letterlijk 'uit' het bijgebouw komen, mag worden aangenomen dat bedoeld is – net als onder de regeling van vóór het Asbestverwijderingsbesluit 2005 - dit wel mogelijk te maken. De Nota van toelichting geeft niet aan dat een wijziging is bedoeld. Er staat in de toelichting bij het derde lid van artikel 4: 'De in het onderhavige besluit

opgenomen uitzonderingen zijn gebaseerd op de uitzonderingen die zijn opgenomen in de modelbouwverordening van de VNG, die door het merendeel van de gemeenten in hun regelgeving zijn overgenomen.' Daarom heeft de VNG thans bij de implementatie van meergenoemd derde lid in de modelbouwverordening, de bestaande toevoegingen van met een woning gelijk te stellen bouwwerken 'woonkeet, woonwagen of logiesverblijf' gehandhaafd.

Beleidsmatig verdient het de voorkeur hier een ruime uitleg te kiezen. Het is beter dan de andere uitleg, dat een burger het verwijderen van het asbest van een schuurtje niet zelf mag doen. De kans is groot dat dan toch door de burger het asbest golfplaten dakje van de schuur wordt verwijderd, maar illegaal. En illegaal verwijderd asbest kun je moeilijk legaal inleveren, dus bestaat kans dat dit eveneens illegaal wordt weggewerkt. Met de voorgestelde ruime uitleg is de burger legaal bezig en kan hij de asbestplaten legaal inleveren.

Met de inwerkingtreding van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is het niet meer toegestaan om anders dan in het kader van beroep of bedrijf over te gaan tot het verwijderen van:

- gelijmde, asbesthoudende vloerbedekking. De oude voorschriften met betrekking tot het verwijderen van gelijmde vloerbedekking bleken zodanig complex dat ze voor particulieren niet goed waren na te leven. Minder vergaande voorschriften leiden echter tot een risico op blootstelling aan asbestvezels.
- dakleien. Bij het werken met deze leien is het risico van breuk groot. Bij breuk van asbesthoudende dakleien komen asbestvezels vrij, hetgeen leidt tot een onaanvaardbaar risico op inademing van asbestvezels en verontreiniging van het milieu met deze vezels.

Zie voorts de toelichting bij artikel 4, derde lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Lid 9

De tweede zin van dit lid verwijst naar 'in de gemeente geldende voorschriften' die de burger in acht moet nemen ter zake van de afvoer van asbest bevattende vloerbedekking en andere afvalstoffen die hij zelf mag verwijderen na een melding. Met deze voorschriften zijn bijvoorbeeld bedoeld de voorschriften over het meegeven van afval met en de wijze van aanbieden aan de ophaaldienst voor grof huisvuil of die over het aanbieden van deze afvalstoffen bij de gemeentewerf of andere inzamelplaats.

Lid 10

Na het slopen van het asbest mag dit niet worden bewerkt. Dus de platen mogen niet worden gebruikt voor andere toepassingen en niet worden verkleind opdat zij in een huisvuilzak passen. Asbest dat niet wordt gesloopt kan wel worden onderhouden door verven of coaten.

Het is af te raden, hetzij voorafgaand aan verven, hetzij anderszins, te schuren of schoon te spuiten onder hoge druk.

Lid 11

De sloopmelding is een aanvraag om beschikking. Dit betekent dat de procedure van artikel 4:5 jo. 4:15 Algemene Wet bestuursrecht van toepassing is: Indien de aanvraag niet voldoet aan de gestelde eisen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen. Dat kan pas als de aanvrager in de gelegenheid is gesteld zijn aanvraag binnen een door burgemeester en wethouders te stellen termijn aan te vullen. In dit artikellid is ervoor gekozen die termijn kort te houden (één week), mede gelet op de korte beslistermijn op de sloopmelding.

Men zij erop bedacht dat door de korte beslistermijn het gevaar van termijnoverschrijding groot is. Zie voor een uitgebreid overzicht van de procedure de toelichting bij artikel 3.1, achtste lid.

Artikel 8.2.2 Overige uitzonderingen op het vereiste van sloopvergunning

Dit artikel geeft aan welke asbestverwijdering zonder sloopvergunning als bedoeld in artikel 8.1.1 en zonder sloopmelding als bedoeld in artikel 8.2.1 mag gebeuren. Deze uitzonderingen hebben geen

betrekking op andere regelingen waarin bepaalde sloophandelingen mogelijk aan een vergunning, ontheffing of melding zijn gebonden, zoals de Monumentenwet of monumentenverordening. Sinds de inwerkingtreding van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 staat ook het verwijderen van beglazingskit dat is verwerkt in de constructie van kassen als vergunningvrij genoemd. Voorheen werd de hier bedoelde kit ook wel aangeduid als voegkit.

Dit artikel geldt niet voor de in artikel 4, tweede lid, letter a bedoelde waterleidingbuizen, gasleidingbuizen, rioolleidingbuizen en mantelbuizen, voor zover zij deel uitmaken van het ondergrondse openbare gas-, water- en rioolleidingnet. Het verwijderen van gas-, water-, riool- en mantelbuizen in bouwwerken moet wel plaatsvinden door een deskundig asbestverwijderingsbedrijf. Bij het verwijderen van deze buizen die zich in (of in de kruipruimte van) een bouwwerk bevinden is geen sprake van routinematig verwijderen met een beheersbaar risico.

paragraaf 8.3 Verplichtingen tijdens het slopen

Artikel 8.3.1 Veiligheid op het sloofterrein

Zie de toelichting onder het derde en vierde lid van artikel 8.1.1. De artikelen 4.8 tot en met 4.10 komen overeen met de artikelen 382, 383 en 384 van de MBV 1965. Ook die bepalingen waren van toepassing op het bouwen en op het slopen.

Artikel 8.3.2 Op het sloofterrein verplicht aanwezige bescheiden

Deze eis is nodig in verband met toezicht en opsporing. Mede door de aanwezigheid van de vergunning of een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom dat leidt tot het slopen mag degene die de werkzaamheden verricht – in de regel een ander dan de houder van de vergunning – geacht worden de voorwaarden te kennen.

Artikel 8.3.3, tweede lid, bepaalt dat de houder van de sloopvergunning, indien deze mede betrekking heeft op asbest, een afschrift van deze vergunning ter hand stelt aan de sloopaannemer.

Artikelen 8.3.3, 8.3.4 en 8.3.5 Asbest

De artikelen 8.3.3 tot en met 8.3.5 hebben betrekking op het slopen van asbest. De betekenis van de artikelen kan als volgt worden onderscheiden. Artikel 8.3.3 schept verplichtingen voor de houder van de sloopvergunning. Artikel 8.3.4 geldt voor de gevallen dat vooraf de aanwezigheid van asbest niet bekend was. Deze situatie kan zich voordoen in alle gevallen dat wordt gesloopt. Artikel 8.3.5 geldt voor alle situaties dat asbest wordt gesloopt, dus zowel op grond van een sloopvergunning als op grond van een mededeling naar aanleiding van een melding. De eis dat bij het slopen de beste bestaande technieken worden toegepast geldt krachtens het derde lid van dit artikel echter niet voor het slopen op grond van een mededeling.

Artikel 8.3.3 Plichten van de houder van de sloopvergunning

De leden 1 tot en met 4 zijn rechtstreeks overgenomen uit artikel 10, letters k, l, m en n van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. Deze leden bevatten verplichtingen voor de houder van de sloopvergunning.

Volledigheidshalve merken wij op dat in artikel 5 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 staat dat degene die opdracht geeft tot het slopen voor de aanvang van de werkzaamheden aan een afschrift van het asbestinventarisatierapport verstrekt aan degene die de handeling verricht. Voorheen stond dit in artikel 8.3.3, derde lid. De plicht is er nog, maar staat op een andere plek en behoeft niet te worden herhaald in de bouwverordening.

Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloopt

Het kan gebeuren dat tijdens sloopwerkzaamheden onverwacht toch asbest wordt aangetroffen. Dit artikel stelt een meldingsplicht in. Vanaf het moment dat asbest wordt gevonden moet voor het (verder) slopen daarvan een daarop gerichte sloopvergunning of mededeling naar aanleiding van een melding aanwezig zijn.

Die moet er eerst komen, voordat het asbest mag worden gesloopt.
Handhaving van deze bepaling kan geschieden door middel van het stilleggen van de sloopwerkzaamheden als bedoeld in het derde lid van artikel 100 van de Woningwet.

Artikel 8.3.5 Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest

Artikel 7 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 voorziet in de voorschriften voor de wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest voorzover dit gebeurt anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Voor het beroepsmatig of bedrijfsmatig verrichten van deze handelingen gelden regels op basis van het Arbeidsomstandighedenbesluit en de desbetreffende certificering.

Voor degenen die anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf een handeling als hiervoor bedoeld verrichten, geeft artikel 8 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een vergelijkbare verplichting. Van de bevoegdheid om op grond van het tweede lid van artikel 8 een ministeriële regeling te doen uitgaan heeft de minister van VROM geen gebruik gemaakt en is thans mei 2006 evenmin een aanvang gemaakt om dit binnen afzienbare tijd alsnog te doen.

De leden 1 en 2 van dit artikel strekken ertoe te bereiken dat verspreiding van asbest wordt voorkomen althans tot een minimum wordt beperkt. Indien de minister op grond van het tweede lid van artikel 8 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 regels stelt, treedt vanwege de verhouding hogere en lagere regelgeving vanzelf artikel 8.3.5 buiten werking.

Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen

Vervallen

paragraaf 8.4 Vrij slopen

Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen

Zoals hiervoor bij artikel 8.1.1 toegelicht, waren er redenen om de plicht tot het hebben van een sloopvergunning te koppelen aan een ondergrens van 10 m³ sloopafval. Dit betekent niet dat al het sloopafval dat minder dan 10 m³ bedraagt, niet gescheiden zou behoeven te worden.

Voorheen bestond tussen het onderhavige artikel en artikel 4.11 een nauwe relatie. Met ingang van de vierde serie wijzigingen van de MBV 1992, gepubliceerd in 1997, is dit niet meer het geval. De fracties waarin het sloopafval verplicht moet worden gescheiden, uiteraard voorzover die stoffen daarin voorkomen, betreffen gevaarlijke of verontreinigde stoffen die niet mogen worden gemengd met het overige afval. In de opsomming is asbest niet opgenomen, omdat dit immers nooit zonder vergunning of zonder melding mag worden verwijderd.

Preventief toezicht op de naleving van het onderhavige artikel is niet voorzien. De handhaving vindt bij deze geringe hoeveelheden, in totaal niet meer dan 10 m³, uitsluitend repressief plaats.

Asbestverwijderingsbesluit 2005

Model-bouwverordening incl. 11^e serie

Art.3

H 8 , Toelichting Algemeen

Art.3, lid 3

H 8, Toelichting calamiteit

Art.4, lid 1, sub a

8.1.2, lid 3, sub c

Art. 4, lid 2, sub b

8.2.2, lid 1, sub c

Art. 4, lid 2, sub b, c, d en e

8.2.2, lid 1, sub a, b, d en e

Art. 4, lid 3, sub a, b en c

8,2.1, lid 1, sub a en b

Art. 5

8.3.3, lid 3 vervallen

Art. 6

1.1 (Begripsbepaling)

Art. 7

H. 8, Toelichting Algemeen

Brochure VROM nog niet gereed

Art. 8, lid 1

8.3.5, lid 1 en 2

Art. 8, lid 2	Min. Besluit is er nog niet
Art. 10, letter a	8.1.1
Art. 10, letter b	8.1.2, lid 3, sub c
Art. 10, letter c	8.2.1
Art. 10, letter d	8.2.1, lid 7
Art. 10, letter e	8.2.1, lid 8
Art. 10, letter f	8.2.1, lid 9
Art. 10, letter g	8.2.1, lid 8
Art. 10, letter h	8.2.1, lid 12
Art. 10, letter i	8.1.4, lid 2
Art. 10, letter j	8.1.2, lid 4
Art. 10, letters k, l, m en n	8.3.3, lid 1 t/m 4
Art. 11	12.1, lid 1 en 2

9 Welstand

Algemeen

In hoofdstuk 9 van de MBV zijn sinds de achtste serie wijzigingen van de modelbouwverordening zowel procedurele als inhoudelijke artikelen met betrekking tot het welstandstoezicht opgenomen. Op grond van artikel 8, zesde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie.

De werkwijze van de welstandscommissie is in de modelbouwverordening niet concreet uitgewerkt vanwege de diversiteit in lokale invulling. Gemeenten dienen nadrukkelijk zelf een keuze te maken ten aanzien van de werkwijze, ook indien een gemeente werkt met een provinciale welstandscommissie. De gemeentelijke keuze dient ook door te klinken in de werkwijze van de provinciale welstandscommissie. Daartoe dient de gemeente het initiatief te nemen en is het aan de provinciale welstandscommissie om deze keuze te onderschrijven.

Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde voor de lokale welstandscommissie vast te stellen als bijlage bij deze verordening. Juridisch gezien behoeft een dergelijk reglement niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen, maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening.

Welstandscriteria en welstandsnota

De werking van het begrip 'redelijke eisen van welstand' heeft met de gewijzigde wet opgehouden te bestaan. Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstandscommissie hierover adviseren. Ook bouwvergunningvrije bouwwerken moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht meer mogelijk.

Voor het uitwerken van de welstandscriteria alsmede de samenstelling van en de besluitvorming over de welstandsnota geldt een overgangstermijn van 18 maanden na 1 januari 2003. Tot het moment dat een gemeentelijke welstandsnota van kracht wordt, blijft de zelfstandige werking van de in de bouwverordening aangeduide 'redelijke eisen van welstand' in stand. Als er op 1 juli 2004 geen door de gemeenteraad aangenomen welstandsnota ligt, vervalt van rechtswege de mogelijkheid om bouwplannen te toetsen aan redelijke eisen van welstand.

De welstandsbeoordeling c.q. -advisering dient gebaseerd te worden op de in de nota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria 'zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en standplaatsen en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen'. Dit biedt mogelijkheden om de criteria per samenhangend deel van de gemeente uit te werken. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillen gebieden ten aanzien van de bestaande kwaliteiten en ten aanzien van de verwachte en/of beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, die vastliggen in een bestemmingsplan of specifieke beleidsdocumenten, bijvoorbeeld in het kader van landschapsverbetering, stedelijke vernieuwing of architectuurbeleid. De bestaande situatie en de beleidsdoelen voor de toekomst zullen in de meeste gevallen de basis vormen voor een passend welstandsbeleid. In het ene gebied is aanleiding om een behoudend beleid te voeren, in een ander gebied is juist verandering en vernieuwing aan de orde. In het ene gebied is nauwelijks sprake van ruimtelijke dynamiek en kan een terughoudend welstandsregime acceptabel zijn, in een ander gebied gaat juist alles op de schop en is een intensieve beïnvloeding van de

ruimtelijke kwaliteit vereist.

De welstandsnota is derhalve een dynamisch document. Steeds als er nieuwe gebieden worden ontwikkeld, vormen de beleidsregels voor het betreffende gebied een toevoeging aan de nota, mits telkens opnieuw de vaststellingsprocedure (inspraak ex artikel 150 Gemeentewet en vaststelling door de raad) wordt gevolgd.

Indien burgemeester en wethouders de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laten als bedoeld in artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), dient dit wel per concreet geval deugdelijk door burgemeester en wethouders te worden gemotiveerd.

Het werken met deelnota's ten aanzien van welstand, zoals dat in de praktijk wordt toegepast, heeft met name in de overgangperiode tot 1 juli 2004 belangrijke consequenties. Indien voor een deel van de gemeente een welstandsnota wordt vastgesteld, zal vanaf dat moment immers in het deel van de gemeente waarin een deel-welstandsnota wordt vastgesteld artikel 9.1 (oud) MBV niet meer gelden op grond van artikel VII, tweede lid van de Wet van 18 oktober 2001 (Stb. 2001, 518). U kunt hierbij gebruik maken van de bij artikel 1.3 MBV behorende kaart.

De welstandscriteria uit de welstandsnota spelen een rol bij:

- de toetsing van aanvragen om bouwvergunning;
- het toepassen van bestuursdwang tegen bouwen in strijd met hetgeen bij of krachtens de Woningwet is bepaald.

Relatie bestemmingsplan en welstand

De jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 gaat uit van de voorrangsregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

De welstandsnorm is in 1991 door de wetgever van artikel 34 van de (Model)bouwwerordening 1965 overgeheveld naar artikel 12 van de Woningwet en het welstandscriterium is sinds 1991 in artikel 44 van die wet omschreven als zelfstandige toetsingsgrond voor bouwaanvragen. De voorrangsregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119).

In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen thans uitdrukkelijk geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwwerordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstandsc commissie deze voorrangsregeling moet betrekking bij de advisering. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbijbehorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren.

Naar valt aan te nemen is de voorrangsregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

Tot het moment dat de gemeentelijke welstandsnota van kracht wordt, blijft de zelfstandige werking van de tot de achtste serie wijzigingen van de MBV aangeduide 'redelijke eisen van welstand' in stand (zie ook

101

artikel VII, tweede lid van de Wet van 18 oktober 2001, Stb. 2001, 518). Voor de overige bepalingen van hoofdstuk 9 geldt geen overgangstermijn.

Tabel oude/nieuwe welstandsbe­palingen

Artikelnummer oud	Titel oud	Artikelnummer nieuw	Titel nieuw
9.1	Welstandscriteria	--	--
9.2	Advisering door commissie van onafhankelijke deskundigen	9.1	Advisering door welstandscommissie
9.3	Termijn van advisering	9.5	Termijn van advisering
9.4	Openbaarheid van vergaderen	9.6	Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting
9.5	Afdoening bij mandaat	9.7	Afdoening bij mandaat
9.6	Mondelinge toelichting	--	--
9.7	Vorm waarin het advies wordt uitgebracht	9.8	Vorm waarin het advies wordt uitgebracht
9.8	Uitsluiting gebieden	9.9	Uitsluiting gebieden en categorieën bouwwerken en standplaatsen
--	--	9.2	Samenstelling van de welstandscommissie
--	--	9.3	Benoeming en zittingsduur
--	--	9.4	Jaarlijkse verantwoording

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

Evenals onder het regime van de Woningwet 1991 is inschakeling van een welstandscommissie bij een aanvraag om reguliere bouwvergunning verplicht indien een welstandsnota is vastgesteld en aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert, burgemeester en wethouders beslissen.

In de herziene Woningwet is bij amendement de figuur van de stadsbouwmeester opgenomen. Vanaf 1 januari 2003 kan de gemeenteraad ervoor kiezen om in plaats van een welstandscommissie een stadsbouwmeester te benoemen. In dat geval dient de bouwverordening voorschriften te bevatten over de rol en de functie van de stadsbouwmeester. De figuur van de stadsbouwmeester is niet nader uitgewerkt in de Modelbouwverordening, omdat de doelstellingen van het vernieuwde welstandstoezicht, vermaatschappelijking, grotere transparantie rondom de welstandsadviesing en openbaarheid lijken met de figuur van de stadsbouwmeester niet te worden bereikt. Bovendien ontbreekt de waardevolle collectieve oordeelsvorming bij de keuze van een stadsbouwmeester, terwijl deze in kwesties van smaak, zoals deze meespelen bij de welstandsadviesing, onontbeerlijk kan worden geacht. Voorts bieden de Kamerstukken geen aanknopingspunten hoe de figuur van de stadsbouwmeester verder aangekleed moet worden. Naar verwachting zal een zeer beperkt aantal gemeenten kiezen voor een stadsbouwmeester.

In de welstandsnota kan de gemeenteraad evenwel vaststellen dat de welstandstoets voor de categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken niet door de volledige welstandscommissie plaatsvindt, maar

door een of meer gemandateerde leden van de commissie als bedoeld in artikel 9.2 Modelbouwverordening dan wel door burgemeester en wethouders.

De huidige adviespraktijk varieert per gemeente. Er wordt gewerkt met lokale dan wel provinciale welstandscommissies. Ook onder het nieuwe regime van de Woningwet kan de gemeenteraad ervoor kiezen om voor de welstandsadvisering gebruik te (blijven) maken van een provinciale welstandsorganisatie, die het resultaat is van een gemeenschappelijke regeling of een privaatrechtelijke samenwerkingsvorm. Indien gebruik wordt gemaakt van een provinciale welstandsorganisatie dient de gemeenteraad de leden van de welstandscommissie eveneens nadrukkelijk te benoemen; zie toelichting bij artikel 9.2.

Alternatief 1

In dit alternatief wordt voor de welstandsadvisering gebruikgemaakt van de diensten van een provinciale welstandsorganisatie, die de rechtspersoon kan hebben van een gemeenschappelijke regeling, vereniging of stichting. Deze vereniging of stichting dient dan door de gemeenteraad als welstandscommissie te worden aangewezen. De vereniging of stichting draagt uit haar midden personen voor aan b&w om door de gemeenteraad te worden benoemd. De welstandscommissie adviseert over alle bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Alternatief 2

Evenals in alternatief 1 wordt in dit alternatief provinciale welstandsorganisatie, die de rechtspersoon kan hebben van een gemeenschappelijke regeling, een vereniging of stichting door de gemeenteraad aangewezen voor de advisering over redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders oordelen zonder advies van de welstandscommissie over strijdigheid met redelijke eisen van welstand ten aanzien van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Alternatief 3

In dit alternatief is er sprake van een lokale welstandscommissie, die adviseert over alle bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Alternatief 4

Evenals in alternatief 3 is er sprake van een lokale welstandscommissie. Burgemeester en wethouders oordelen zonder advies van deze commissie over strijdigheid met redelijke eisen van welstand ten aanzien van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.'

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie

Onafhankelijkheid

Sinds de Woningwet 1991 geldt de onafhankelijkheidsvereiste voor elk afzonderlijk lid van deze commissie. Daaraan wordt in elk geval voldaan indien de leden van de commissie niet ondergeschikt zijn aan het gemeentebestuur. Ook is het raadzaam bij de selectie van de leden van de welstandscommissie alert te zijn op mogelijk tegenstrijdige belangen. Deelneming van leden van het college van burgemeester en wethouders aan de welstandscommissie voor de eigen gemeente is in dit verband uitgesloten.

Deskundigen en burgers

In afwijking van de Woningwet 1991 geldt sinds 1 januari 2003 niet langer de eis dat in de welstandscommissie uitsluitend 'deskundigen' zitting kunnen hebben. Deskundige leden zijn leden die zich door ervaring en opleiding kwalificeren om zitting te nemen in de welstandscommissie. Van deskundige commissieleden mag worden verwacht dat zij vanuit een eigen, actieve beroepspraktijk kunnen oordelen over plannen van collega's. Onder niet-deskundige leden worden vertegenwoordigers van de plaatselijke

bevolking verstaan, geen architecten of anderszins beroepsmatig bij de kwaliteit van de gebouwde omgeving betrokken zijnde, die door het gemeentebestuur in de welstandscommissie kunnen worden benoemd. De gemeenteraad beslist over de benoeming van niet-deskundige leden. Er is geen wettelijke verplichting om niet-deskundige leden op te nemen in de welstandscommissie. Er zijn meerder alternatieven denkbaar.

Alternatief 1

De welstandscommissie bestaat slechts uit deskundige leden. De secretaris is geen lid van de welstandscommissie.

Alternatief 2

In de welstandscommissie hebben, naast deskundigen, ook 'geïnteresseerde burgers' zitting. Indien de welstandsadvisering is opgedragen aan een provinciale welstandsorganisatie is de keuze voor dit alternatief denkbaar, maar minder werkbaar dat uit elke gemeente aan die gemeente gebonden inwoners deelnemen.

De secretaris van de welstandscommissie is geen lid van de welstandscommissie.

Alternatief 3

De welstandscommissie bestaat slechts uit deskundige leden.

Een lid van de commissie is penvoerder van de commissie. Indien gebruik wordt gemaakt van een provinciale welstandsorganisatie is dit veelal de rayonarchitect.

Alternatief 4

In de welstandscommissie hebben, naast deskundigen, ook 'geïnteresseerde burgers' zitting. Indien de welstandsadvisering is opgedragen aan een provinciale welstandsorganisatie is het denkbaar, maar minder werkbaar dat uit elke gemeente aan die gemeente gebonden inwoners deelnemen.

Een lid van de commissie is penvoerder van de commissie. Indien een provinciale welstandsorganisatie is aangewezen als commissie, is dit veelal de rayonarchitect.'

Alternatief 5

In plaats van een welstandscommissie biedt de Woningwet de mogelijkheid om een stadsbouwmeester te benoemen. Dit alternatief is *vooral* nog niet uitgewerkt in de MBV. Enerzijds omdat de doelstellingen van het vernieuwde welstandstoezicht, vermaatschappelijking, grotere transparantie rondom de welstandsadvisering en openbaarheid met de figuur van de stadsbouwmeester juist niet lijken te worden bereikt.

De waardevolle collectieve oordeelsvorming ontbreekt bovendien bij de keuze voor een stadsbouwmeester, terwijl deze in kwesties van smaak, zoals deze meespelen bij de welstandsadvisering, onontbeerlijk kan worden geacht. Anderzijds omdat naar verwachting een zeer beperkt aantal gemeenten zal kiezen voor een stadsbouwmeester.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

Het vierde lid van artikel 12b van de Woningwet beperkt de zittingsduur van de leden van de welstandscommissie tot ten hoogste drie jaar met een eenmalige mogelijkheid van herbenoeming voor nog eens maximaal drie jaar in de commissie die in de desbetreffende gemeente werkzaam is. Daarmee wordt beoogd de doorstroming van de leden van de welstandscommissie te bevorderen. Kennelijk is op de koop toe genomen dat deze wettelijke beperking van de zittingsduur in concrete situaties de continuïteit van de commissies in gevaar kan brengen. De leden en voorzitter van een welstandscommissie die op 1 januari 2003 ten minste drie jaar zitting hebben in die commissie, kunnen nog ten hoogste drie jaar na die datum benoemd blijven in die commissie.

Het is onmogelijk en ongewenst om in algemene zin de benoemingsprocedure voor (deskundige) leden op te nemen in de (Model)verordening. Een reglement van orde dat als bijlage 9 bij de bouwverordening dient te worden vastgesteld en toegesneden is op de lokale situatie, is hiervoor geschikter. In een dergelijk reglement van orde lijkt het zinvol om onder meer een benoemingsboekhouding te regelen om in geval van bezwaren en beroepen tegen onbevoegd gegeven welstandsadviezen zittingstermijnen van leden/voorzitter aan te kunnen tonen.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Jaarverslag welstandscommissie

In de afgelopen jaren is er sprake van een toegenomen kritiek op het welstandstoezicht. De kritiek richt zich onder meer op het functioneren van de welstandscommissies. De adviesprocessen van deze commissies zijn doorgaans aan de openbare waarneming onttrokken. Ondanks de door de welstandscommissies gedane inspanningen tot verbetering van deze negatieve maatschappelijke beeldvorming, kan er nog steeds gesproken worden van een onvoldoende maatschappelijk draagvlak voor de werkwijze van de welstandscommissies. Het besef is gegroeid voor het aanscherpen van de politieke verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders voor het functioneren van het welstandstoezicht. Ook bestaat het algemeen gevoel om de functie van de gemeenteraad als algemeen controleorgaan van burgemeester en wethouders, voorzover het betreft hun verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht te versterken. Enerzijds zijn er de algemene uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de Wet Dualisering gemeentebestuur om de controlefunctie van de gemeenteraad te versterken en te verduidelijken. Anderzijds beoogt de nieuwe Woningwet te voorzien in het verbeteren van de kwaliteit alsmede het transparanter maken van de welstandsadvisering. Een jaarverslag is bij uitstek geschikt om te signaleren waar de welstandsnota als beleidskader onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en kan tevens dienen ter verantwoording waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. De jaarlijkse verslagverplichting van de welstandscommissie vloeit voort uit artikel 12b, derde lid van de Woningwet.

Het jaarverslag kan voor de gemeenteraad aanleiding zijn voor bijstelling van het gemeentelijk welstandsbeleid door aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota. Om die reden is het zinvol te streven naar het uitbrengen van het jaarverslag tijdig vóór de beleids- en begrotingscyclus in de gemeente. Ervan uitgaande dat de gemeentelijke begroting doorgaans in september/oktober wordt behandeld, zou het 'verslagjaar' van de welstandscommissie kunnen lopen van juni tot juni.

Jaarverslag burgemeester en wethouders

Teneinde de politieke verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht te verstevigen en de betrokkenheid van de raad bij de welstandszorg te vergroten, is ook aan burgemeester en wethouders ingevolge artikel 12c van de Woningwet de verplichting opgelegd jaarverslagen omtrent de toepassing van het welstandsbeleid voor te leggen aan de gemeenteraad.

In dit jaarverslag zou ten minste aan de orde dienen te komen:

- op welke wijze burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- in welke categorieën van gevallen burgemeester en wethouders de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- in welke categorieën van gevallen burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 13a van de Woningwet en na dat besluit tot uitvoering daarvan zin overgegaan.

Voornoemd verslag kan tevens deel uitmaken van een algemeen jaarverslag over ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Tezamen met het jaarverslag van de welstandscommissie wordt hierdoor het gemeentelijk

welstandstoezicht inzichtelijk gemaakt en het publieke debat bevordert. In de Woningwet wordt per 1 april 2007 een algemene verslagverplichting voor burgemeester en wethouders opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

Gelet op de korte beslissingstermijnen is een beperkte adviestermijn met een oplossing voor termijnoverschrijding noodzakelijk. In de MBV is dit uitgangspunt als procedurevoorschrift uitgewerkt. De adviestermijn laat de mogelijkheid van beoordeling van een schetsplan onverlet, omdat het uitgangspunt voor de adviestermijn de beoordeling van een aanvraag om bouwvergunning is. De Woningwet formaliseert de behandeling van bouwplannen door de korte beslissingstermijnen. Ook voor de welstandsadviesering houdt dit in dat de behandeling snel moet leiden tot een positieve of negatieve conclusie, omdat in beginsel binnen twaalf weken respectievelijk zes weken op de aanvraag om bouwvergunning moet zijn beslist. Indien bij een verlening van een bouwvergunning in twee fasen, de eerstefasetoetsing moet worden herhaald vanwege een wijziging van het bouwplan in de tweede fase, zou in beginsel een relatief korte termijn van twee weken kunnen gelden, omdat volgens de wetgever alleen de wijzigingen van het bouwplan voorzover relevant door de welstandscommissie opnieuw moeten worden beoordeeld.

Indien de commissie niet binnen de in dit artikel gestelde termijnen adviseert, zullen burgemeester en wethouders zelf moeten beslissen of het bouwwerk waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarbij dienen zij de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria in acht te nemen.

Indien er een aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend, ten aanzien waarvan een discussie over alternatieven verwacht kan worden, lijkt het raadzaam overleg voorafgaand aan de indiening van een formele bouwaanvraag te stimuleren.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat nu voor de welstandscommissie expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusdanige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren.

Het verdient aanbeveling om niet alleen de agenda voor de welstandsvergadering bekend te maken, maar ook de stukken die betrekking hebben op de geagendeerde bouwplannen ter inzage te leggen bij de agenda en daarvan melding te maken in de bekendmaking.

De openbaarheid van welstandsvergaderingen zal bijdragen aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal de openbaarheid van welstandsvergaderingen bijdragen aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de bouwvergunning en anderzijds andere belanghebbenden.

Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de welstandscommissie dient te worden geboden aan de aanvrager van de bouwvergunning.

Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn bouwaanvraag toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan – indien nodig – wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen

kan worden verkleind.

Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering spreekrecht wordt geboden aan anderen dan de aanvrager, is het zinvol de kring van spreekgerechtigden te beperken tot belanghebbenden (als bedoeld in artikel 1:2 Awb). Daarmee wordt voorkomen dat allerlei personen die tijdens de vergadering van de welstandscommissie kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de bouwvergunning geen 'recht van spreken' hebben omdat zij geen belanghebbenden zijn.

De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de welstandscommissie wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is.

De verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan, dat meestal door een of meer daartoe gemandateerde leden van de commissie wordt uitgevoerd. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulerend verdient.

Artikel 9.7 Afdoening bij mandaat

In de praktijk kan, gelet op de korte beslistermijnen, behoefte bestaan aan mandaat. Behalve de keuze tussen alle bouwaanvragen voorleggen aan de welstandscommissie (artikel 9.1, alternatief 1 en 3) en alleen reguliere bouwaanvragen voorleggen aan de welstandscommissie (artikel 9.1, alternatief 2 en 4), blijkt in de praktijk behoefte te bestaan aan een tussenvorm voor licht-vergunningplichtige bouwwerken, zoals bedoeld in alternatief 2 van artikel 9.7 MBV. Het is evident dat deze tussenvorm niet kan worden gecombineerd met een keuze voor artikel 9.1 MBV, alternatief 1 of 3, waarbij de advisering ten aanzien van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken immers aan de welstandscommissie wordt opgedragen. Dit houdt in dat de welstandstoets van bouwplannen voor licht-vergunningplichtige bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria uit de welstandsnota wordt gemandateerd aan een ambtenaar. Het mandaat kan slechts bestaan uit een positief welstandsoordeel. Indien het bouwplan niet aan de criteria uit de nota voldoet, leggen burgemeester en wethouders het bouwplan alsnog voor aan de welstandscommissie. Mandaat aan één persoon verdient in dit verband de meeste aandacht. Indien bij artikel 9.2 gekozen is voor alternatief 1 of 2 kan aan een ambtelijk secretaris, die geen lid is van de commissie, geen mandaat worden verleend. Mandaat aan een subcommissie behoort uiteraard wel tot de mogelijkheden. De meest voorkomende vorm van mandaat aan één persoon komt neer op de afdoening van een welstandsadvies door een gemandateerde bij plannen waarvan de mening van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders ook kiezen voor mandatering met betrekking tot bepaalde categorieën bouwwerken (bijvoorbeeld licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken)

Negatief adviseren door de gemandateerde wordt meestal uitgesloten.

Behandeling van bouwplannen onder mandaat vraagt met name ten aanzien van de openbaarheid enige aandacht. Met name in geval van veelvoorkomende kleine bouwplannen zal er geringe belangstelling zijn om de behandeling van bouwplannen door de gemandateerde bij te wonen. Het verdient in dat geval aanbeveling om per bouwplan slechts vijf minuten te agenderen, zodat aan de openbaarheid kan worden voldaan en er geen ongebruikte (vergader)tijd verloren hoeft te gaan.

Voor een beknopte uiteenzetting over mandatering: zie de VNG-uitgave 'WRO 2000 in de praktijk', vragen en antwoorden gewijzigde WRO (3 april 2000), bijlage 3.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Lid 1

Het eerste lid van artikel 9.8 legt een algemeen bestuursrechtelijk uitgangspunt vast, namelijk het motiveringsbeginsel dat sinds 1 januari 2003 in artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is opgenomen. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij positieve welstandsadvisering een expliciete motivering achterwege blijft. Volgens vaste jurisprudentie verandert dit direct zodra bezwaar tegen de bouwvergunning wordt ingediend.'

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken of standplaatsen

Indien de raad een gebied van de gemeente wenst uit te sluiten van welstandstoezicht, wordt verwezen naar alternatief 3 of 4 van artikel 1.3 MBV.'

10 Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning

De aanvraag

Ook de Woningwet 1962 hanteerde de eis van een woonvergunning voor het in gebruik geven of nemen van een gebouw als woning, waarin laatstelijk niet of niet eerder legaal gewoond werd. Moet het gebouw voor het tot bewoning bruikbaar maken verbouwd worden en is voor die verbouwing een bouwvergunning nodig, dan wijkt de eis van een woonvergunning voor de eis van een bouwvergunning.

Met de Woningwet van 1991 verandert er in zoverre iets, dat de woonvergunning nu in de wet is uitgewerkt in plaats van in de bouwverordening. In de nieuwe bouwverordening is alleen nog plaats voor een invulling van de wijze van indiening en inrichting van de aanvraag, zoals artikel 8, lid 2, onder e, van de Woningwet verplichtend vaststelt. Volstaan is met het in artikel 10.1 opnemen van de op basis van de oude bouwverordeningen gangbare aanvraagbescheiden voor een woonvergunning.

De vergunning

Met het in de Woningwet 1991 uitwerken van de woonvergunning verdwijnt overigens de regeling van de oude bouwverordening. Op grond van de op de Woningwet 1962 gebaseerde MBV kon een woonvergunning worden geweigerd als er sprake was van strijd met het bestemmingsplan of de voor woningbouw geldende nieuwbouweisen. Op grond van artikel 60 van de Woningwet 1991 mag en moet een woonvergunning alleen worden geweigerd als de aanvraag strijd oplevert met het bestemmingsplan of de bouwverordening.

Welk deel van de bouwverordening hiermee bedoeld kan zijn, is onduidelijk.

Het niet voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit is uitdrukkelijk geen weigeringsgrond voor de woonvergunning.

Uit het eerste lid van artikel 60 van de Woningwet valt af te leiden, dat het gebouw in principe geschikt moet zijn voor bewoning. Is er geen uit het bestemmingsplan of de bouwverordening voortvloeiende weigeringsgrond en is het gebouw bouw- en/of woontechnisch toch niet geschikt tot bewoning, dan zijn er volgens het Ministerie van VROM twee manieren om af te dwingen, dat het gebouw alsnog geschikt gemaakt wordt:

- 1 het op grond van artikel 60, vierde lid, verbinden van bouw- en/of woontechnische voorwaarden aan de woonvergunning;
 - 2 een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet.
- Beide oplossingen laten nog wat vragen onbeantwoord.

Ad 1

Welke bouw- en/of woontechnische eisen kunnen redelijkerwijs nog als voorwaarden aan de woonvergunning verbonden worden? Bij het eisen van uitgebreide technische maatregelen wordt op een gegeven moment immers een bouwvergunning noodzakelijk en de wetssystematiek gaat ervan uit, dat er of een woonvergunning of een bouwvergunning noodzakelijk is.

Ad 2

Bij welk niveau van eisen is er sprake van ongeschiktheid tot bewoning? Onderschrijdt de kwaliteit van het gebouw het niveau van eisen voor de bestaande woningbouw, dan is er geen discussie. Dit niveau geeft in feite de onbewoonbaarheidsgrens aan. Het nieuwe gebruik van het gebouw als woning kan echter niet getoetst worden aan de nieuwbouweisen. Bij een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet gaat het immers om het aantonen van de noodzakelijkheid van voorzieningen. Ten aanzien van gebouwen die over een voorzieningenniveau beschikken, dat ligt tussen het niveau voor nieuwbouw en het niveau voor bestaande bouw, zal de noodzakelijkheid van een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet niet gauw aangetoond kunnen worden.

De praktijk zal de antwoorden uit moeten wijzen.

Het kiezen voor de tweede oplossing heeft overigens als nadeel, dat bewoning wordt toegestaan voordat het gebouw geschikt is tot bewoning.

De woonvergunning is een beschikking. Dat betekent dat naast de eisen van de bouwverordening, de algemene eisen van de Awb van toepassing zijn. De aanvraag moet dus bijvoorbeeld schriftelijk worden ingediend bij het bestuursorgaan dat bevoegd is op de aanvraag te beschikken (artikel 4:1 Awb). Ingevolge artikel 60 van de Woningwet zijn burgemeester en wethouders het bevoegde orgaan.

Worden de in de bouwverordening geëiste gegevens niet ingediend, dan is artikel 4:5 juncto artikel 4:15 Awb van toepassing.

Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwaggen

Vervallen.

Artikel 10.3 Overdragen vergunningen

Artikel 8, tweede lid, onder f, van de Woningwet, eist een voorschrift voor de overdraagbaarheid van de aldaar genoemde op de Woningwet gebaseerde vergunningen.

De op de Woningwet 1962 gebaseerde MBV bevatte een regeling voor de overdraagbaarheid van bouwvergunningen. Deze bepaling is in de nieuwe MBV overgenomen voor de overdraagbaarheid van alle op de Woningwet en bouwverordening gebaseerde vergunningen.

Artikel 10.3 houdt in, dat burgemeester en wethouders verplicht zijn tot overschrijving als daarom wordt gevraagd, zelfs al leidt overschrijving tot een niet gewenste en planologisch niet juiste situatie. Zowel de rechtverkrijgende onder bijzondere titel (bij voorbeeld de koper) als de rechtverkrijgende onder algemene titel (bij voorbeeld de erfgenaam) moet om overschrijving vragen. Met het recht van de verkrijgende wordt hier het recht bedoeld dat is neergelegd in de vergunning.

De wet van 10 juni 2004 is onder de naam Aanpassingswet BIBOB verschenen in Stb. 2004, 320, en krachtens Besluit van 31 augustus 2004 in werking getreden op 15 september 2004, Stb. 2004, 452. In de Woningwet zijn de artikelen 44a en 59 gewijzigd.

Artikel 10.4 Overdragen mededeling

Vervallen

Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen

Vervallen.

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het onderhavige artikel heeft betrekking op de door het Nederlands Normalisatie-instituut (NNI) uitgegeven normen (NEN's), voornormen (NVN's) en praktijkrichtlijnen (NPR's), alsmede op de - bij ministeriële regeling gepubliceerde - Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV). Dit artikel maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de voorschriften van de bouwverordening afwijken van een daarin aangewezen NNI-publikatie of ander voorschrift, voor zover zij zich daarbij houden aan de herziene tekst van die zelfde publikatie of dat zelfde voorschrift. Bij een dergelijke herziening wordt door de daartoe bevoegde instantie immers in het algemeen een zorgvuldige procedure in acht genomen, waarbij een commissie van deskundigen - onder meer afkomstig uit gemeentelijke kring - wordt ingeschakeld, een voorafgaande publikatie van een voorlopige editie plaatsvindt met bijgevoegd verzoek om commentaar enz. Met het onderhavige voorschrift wordt bereikt dat niet onmiddellijk na het verschijnen van een gecorrigeerde, aangevulde of nieuwe uitgave van een norm, voornorm, praktijkrichtlijn of ander voorschrift de bouwverordening moet worden gewijzigd om de actuele versie van de aangewezen uitgave van kracht te doen zijn.

11 Handhaving [vervallen]

Algemeen

Dit hoofdstuk bevatte tot en met de elfde serie wijzigingen van de Model-bouwverordening 1992 een nadere uitwerking van de bijzondere bestuursdwangbevoegdheden van burgemeester en wethouders krachtens het toenmalige artikel 8, tweede lid, onderdeel i juncto artikel 100, derde lid van de Woningwet.

Sinds 1 april 2007 is de handhavingssystematiek en de regeling van de handhaving integraal herzien.

Het aanschrijfinstrumentarium voor bestaande bouwwerken vormt niet langer een geïsoleerd deel van de Woningwet, maar sluit beter aan op de voorschriften inzake het bouwen van bouwwerken. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het generieke instrumentarium van de Awb.

Het niet naleven van de voorschriften van het Bouwbesluit 2003, de bouwverordening of de criteria uit de Welstandsnota voor bestaande bouwwerken vormt een overtreding waartegen direct met toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom kan worden opgetreden, zonder dat daartoe nog (de tussenstap van) een specifieke aanschrijving vereist is. Het Bouwbesluit 2003 gaat nu voor alle bouwwerken gelden (artikel 1b Woningwet), voor de bouwverordening krijgt deze systematiek vorm in artikel 7b Woningwet en voor het welstandsvereiste voor bestaande bouw volgt dit uit artikel 13a Woningwet. Met het generieke handhavingsinstrumentarium op grond van de Gemeentewet en de Awb kan worden afgedwongen dat het bouwen of de staat van een gebouw, ander bouwwerk of standplaats gaat voldoen aan de betreffende voorschriften van het Bouwbesluit 2003, dat het gebruik ervan of de staat of het gebruik van een open erf of terrein in overeenstemming is met de bouwverordening en dat het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats niet in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria die zijn vastgelegd in de welstandsnota.

Tenzij sprake is van spoedeisende omstandigheden brengt artikel 4:8 van de Awb met zich mee dat een belanghebbende, die naar verwachting bedenkingen zal hebben tegen een voorgenomen handhavingsbesluit, vooraf in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. In het handhavingsbesluit dient vervolgens zorgvuldig te worden omschreven met welke voorschriften van het Bouwbesluit 2003 het bouwen of de staat van een gebouw, ander bouwwerk of standplaats in strijd is en met welke voorzieningen het bouwen of de staat van dat gebouw, ander bouwwerk of die standplaats weer in overeenstemming met die voorschriften kan worden gebracht. Door zelf binnen de daartoe gestelde termijn maatregelen te nemen kunnen belanghebbenden dan overeenkomstig artikel 5:24, vierde lid, van de Awb de toepassing van bestuursdwang voorkomen dan wel overeenkomstig artikel 5:32, vijfde lid, van de Awb het verbeuren van een dwangsom voorkomen.

Tegen een handhavingsbesluit staan de normale rechtsmiddelen open die de Awb in samenhang met de Wet op de Raad van State biedt (bezwaar, beroep, hoger beroep en daarnaast de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen).

Deze nieuwe systematiek betekent ook een vereenvoudigde regeling voor de toepassing van bestuursdwang bestaande uit het stilleggen van bouw- en sloopwerkzaamheden. Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet blijft de mogelijkheid bestaan om met toepassing van bestuursdwang of op grond van artikel 5:32 van de Awb met een last onder dwangsom, handhavend op te treden tegen illegale bouw- en sloopwerkzaamheden door middel van het stilleggen van deze werkzaamheden. Daarbij is het feit dat zonder of in afwijking van een vereiste vergunning wordt gebouwd of gesloopt op zichzelf in beginsel voldoende

aanleiding om spoedshalve bestuursdwang toe te passen overeenkomstig artikel 5:25, zesde lid van de Awb. Het direct met bestuursdwang optreden tegen illegale bouw- of sloopwerkzaamheden is er immers op gericht te voorkomen dat de illegale situatie verder in omvang toeneemt, waardoor burgemeester en wethouders mogelijk voor voldongen feiten worden geplaatst. In dit verband kan onder meer worden verwezen naar de uitspraken van de ABRvS van 14 november 2001 (JG 020026) en 11 juni 2003 (BR 2003, 893).

12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Algemeen

Alle artikelen van deze verordening op overtreding waarvan straf is gesteld steunen op artikel 7b van de Woningwet juncto artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten. Daarom is strafbaarstelling in de MBV niet langer mogelijk.

Omdat in deze verordening onderwerpen van verschillende herkomst en structuur zijn ondergebracht is het noodzakelijk voor elk daarvan een afzonderlijk overgangsartikel op te nemen.

Artikel 12.1 Strafbare feiten

De artikelen 106 tot en met 111 van de Woningwet zijn per 1 april 2007 vervallen. Overtreding van voorschriften uit de bouwverordening als bedoeld in artikel 7b Woningwet zijn met ingang van deze datum strafbaar gesteld in artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten (WED).

Overtreding van voorschriften uit de bouwverordening op het terrein van (brand)veiligheid en gezondheid valt eveneens hieronder. De wetgever heeft gekozen voor het onder de WED brengen van deze overtredingen, omdat aan overtredingen als bedoeld veelal een financieel-economisch belang ten grondslag ligt. Door de indeling in artikel 1a, onder 2o van de WED wordt aangesloten bij de strafbaarstelling van een groot aantal milieudelicten, die veelal een vergelijkbare achtergrond hebben en waarmee inmiddels de nodige ervaring is opgedaan door de politie, het Openbaar Ministerie en de rechterlijke macht. Voor deze indeling heeft de wetgever mede gekozen vanwege het (potentiële) gevaar en de (potentieel) zeer ernstige gevolgen die het niet naleven van deze voorschriften met zich mee kan brengen. Indien opzettelijk gepleegd, zijn deze delicten misdrijven; indien niet opzettelijk gepleegd, zijn het overtredingen.

Overgangsrecht strafbare feiten: Artikel 132 van de Woningwet bepaalt dat overtredingen van de oude bouwverordening worden afgedaan volgens de oude Woningwet. Men zie artikel 97 oude Woningwet en artikel 394 oude MBV.

Lid 2

Het tweede lid van artikel 110 van de Woningwet bevat een uitzondering op het bepaalde in het eerste lid aangaande de overtreding van een voorschrift gegeven krachtens artikel 120 van de Woningwet. Artikel 120 gaat over voorschriften in een a.m.v.b. ter nakoming van internationale verplichtingen. Overtreding van de verbodsbepaling is in artikel 110, tweede lid van de Woningwet aangemerkt als een economisch delict in de zin van de Wet op de Economische Delicten (WED).

Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is een nakoming van een Europese internationale verplichting. Artikel 11 van dit Besluit en artikel 12.1, tweede lid van de MBV legt de relatie met het tweede lid van artikel 110 van de Woningwet. Overtreding van de artikelen genoemd in het tweede lid van artikel 12.1, voor zover deze betrekking hebben op het slopen van asbest, is een economisch delict.

Artikel 12.2 Overgangsbepaling bodemonderzoek

Dit artikel voorkomt dat na het van kracht worden van deze bouwverordening opnieuw verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Deze regel geldt niet wanneer burgemeester en wethouders van mening zijn dat het eerder uitgevoerde indicatieve bodemonderzoek niet meer als recent kan worden aangemerkt.

Voor de vraag wat kan worden verstaan onder een recent onderzoek, zie de toelichting bij artikel 2.4.1 van de Modelbouwverordening.

Artikel 12.3 Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen

De artikelen 5.1.2 en 5.1.3 bevatten redelijk zware eisen voor bestaande situaties. Er zijn veel bestaande situaties die niet aan deze eisen voldoen en redelijkerwijs daaraan niet getoetst kunnen worden.

Voor nieuwe situaties - dat wil zeggen die bestaan worden na het in werking treden van deze voorschriften - lijkt de eis wel redelijk.

Wanneer een bestaand gebouw, dat krachtens deze overgangsbepaling niet aan de nieuwe voorschriften behoeft te voldoen, wordt verbouwd en daarvoor een vergunning nodig is op grond van artikel 40 van de Woningwet, kunnen in die vergunning eisen omtrent de bereikbaarheid van dat gebouw worden gesteld.

Dit om te voorkomen dat een eenmaal bestaand gebouw nimmer aan meer eigentijdse eisen van bereikbaarheid zou behoeven te voldoen.

Artikel 12.4 Overgangsbepaling (aanvragen om) gebruiksvergunning

Deze overgangsbepaling strekt ertoe een gebruiksvergunning die is verleend krachtens artikel 26 van de brandbeveiligingsverordening haar rechtskracht te doen behouden. Het tweede lid heeft eveneens deze strekking, maar dan voor de ontheffingen, toestemmingen, voorschriften, beperkingen krachtens de brandbeveiligingsverordening.

Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopmelding

Vervallen.

Artikel 12.6 Slotbepaling

De bepalingen voor de bekendmaking van verordeningen zijn gegeven in de artikelen 139 e.v. van de Gemeentewet. Bekendmaking van verordeningen, zijnde algemeen verbindende voorschriften, geschiedt door plaatsing van het besluit in het gemeentebblad of in een andere, door de gemeente algemeen verkrijgbaar gestelde uitgave. Dit geldt ook voor een opnieuw vastgestelde verordening. Een (opnieuw) vastgestelde verordening dient op grond van artikel 140 van de Gemeentewet kosteloos voor een ieder terinzage te liggen op de gemeentesecretarie, dan wel op een andere, door de raad te bepalen plaats. De inwerkingtreding van de verordening is in beginsel acht dagen na de bekendmaking; zie artikel 142 van de Gemeentewet. De gemeenteraad kan echter een ander tijdstip van inwerkingtreding in de verordening vaststellen of burgemeester en wethouders in de verordening de bevoegdheid geven om de inwerkingtreding van de verordening op een nader tijdstip te bepalen.

De verordening moet na de bekendmaking worden medegedeeld aan het parket van het arrondissement waarin de gemeente is gelegen; zie artikel 143 van de Gemeentewet. Een termijn daarvoor is niet opgenomen, doch spoedige mededeling ligt in de rede. Tevens dient tegelijk met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking een afschrift van de verordening te worden gezonden aan de inspecteur van de Volkshuisvesting binnen wiens ambtsgebied de gemeente ligt; zie artikel 95 van de Woningwet.